

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Přírodovědecká fakulta

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



**TRANSFORMACE DRUHÉHO BYDLENÍ
V ZÁZEMÍ PRAHY**

**Transformation of Second Homes
in Prague's hinterland**

Bakalářská práce

Jakub Tesař

2009

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Dana Fialová, Ph.D.

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pod vedením školitelky RNDr. Dany Fialové Ph.D., a že jsem všechny použité prameny řádně citoval. Jsem si vědom toho, že případné využití výsledků, získaných v této práci, mimo Univerzitu Karlovu v Praze je možné pouze po písemném souhlasu této univerzity. Svoluji k zapůjčení této práce pro studijní účely a souhlasím s tím, aby byla řádně vedena v evidenci vypůjčovatelů.

V Praze dne

.....

Podpis

Děkuji vedoucí této bakalářské práce RNDr. Daně Fialové Ph.D. za cenné rady a odborné vedení během vytváření této práce. Práce vznikla díky podpoře Resortního programu výzkumu v působnosti MŽP ČR v rámci projektu SP/4i5/212/07 „Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí“.

ABSTRAKT

DRUHÉ BYDLENÍ V ZÁZEMÍ PRAHY

Bakalářská práce studuje problematiku druhého bydlení, jež má v Česku specifický význam. Téma druhého bydlení je na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze dlouhodobě sledováno. Předkládaná práce se snaží přispět k tomuto výzkumu a popsat aktuální stav vybrané lokality. Oblast výzkumu tvoří zázemí Prahy, větší částí se však zaměřuje na modelové území tvořené obcemi Ohrobec a Dolní Břežany nacházející se jižně od Prahy. Základním cílem je dokumentace transformace druhého bydlení na bydlení trvalé v zázemí Prahy. Dílčím cílem by mělo být dokázání, že tato transformace je zde hlavním trendem ve vývoji druhého bydlení po roce 1990.

Klíčová slova: druhé bydlení, zázemí Prahy, transformace, suburbanizace

SECOND HOMES IN PRAGUE'S HINTERLAND

This paper deals with problems of second homes, which are of specific importance in the Czech Republic. Second homes are a long-term study subject at the Department of social geography and regional development, Faculty of science, Charles University in Prague. This paper tries to contribute to this research and describe current conditions of the chosen locality. The research area comprises of Prague's hinterland; however, major part focuses on a model territory formed by the villages Ohrobec and Dolní Břežany located south of Prague. Main goal is documentation of transformation of second homes to place of residence in Prague's hinterland. Secondary goal should be the demonstration of that this transformation is the main trend in second homes development after 1990.

Keywords: second homes, Prague's hinterland, transformation, suburbanization

OBSAH

| | |
|--|-----------|
| Přehled použitých zkratk | 6 |
| Seznam tabulek a grafů | 6 |
| Seznam obrázků | 6 |
| 1. Úvod | 7 |
| 2. Diskuse literatury | 10 |
| 2.1 Literatura o druhém bydlení | 10 |
| 2.2 Literatura o cestovním ruchu | 11 |
| 2.3 Literatura k vybranému území..... | 12 |
| 3. Metodika | 14 |
| 3.1 Zdroje dat..... | 14 |
| 3.2 Ukazatele druhého bydlení | 14 |
| 4. Druhé bydlení v zázemí Prahy | 16 |
| 4.1 Vymezení regionu | 16 |
| 4.2 Charakteristika druhého bydlení..... | 16 |
| 5. Modelové území obcí Ohrobec a Dolní Břežany | 24 |
| 5.1 Obecná charakteristika modelového území..... | 24 |
| 5.2 Charakteristika jednotlivých částí modelového území..... | 25 |
| 5.3 Vývoj druhého bydlení v modelovém území | 27 |
| 5.4 Výsledky dotazníkového šetření..... | 31 |
| 6. Závěr | 35 |
| Seznam literatury a zdrojů | 36 |
| Přílohy | 38 |

Přehled použitých zkratk

| | |
|-------|---|
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| ČÚZK | Český úřad zeměměřický a katastrální |
| DB | Druhé bydlení |
| DP | Diplomová práce |
| DisP | Disertační práce |
| KSGRR | Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje |
| k.ú. | katastrální území |
| MÚ | Modelové území |
| ODB | Objekt druhého bydlení |
| RSO | Registr sčítacích obvodů a budov |
| SLDB | Sčítání lidu, domů a bytů |

Seznam tabulek a grafů

| | |
|---|----|
| Tab. č. 1: Správní členění zkoumaného území..... | 24 |
| Tab. č. 2: Vývoj funkčního využití objektů mezi lety 1992 až 2008 | 27 |
| Graf č. 1: Způsob získání ODB v MÚ | 32 |
| Graf č. 2: Možnosti využití ODB v budoucnu | 34 |

Seznam obrázků

| | |
|--|----|
| Obrázek č. 1: Obce v okresech Praha-západ a Praha-východ | 16 |
| Obrázek č. 2: Hustota rekreačních objektů | 19 |
| Obrázek č. 3: Podíl rekreačních objektů na úhrnu všech staveb | 19 |
| Obrázek č. 4: Počet potenciálních rekreatantů na 100 trvale bydlících obyvatel | 20 |
| Obrázek č. 5: Celková zatíženost | 21 |
| Obrázek č. 6: Rekreační zatíženost | 21 |
| Obrázek č. 7: Index změny..... | 22 |
| Obrázek č. 8: Poloha zkoumaného území | 25 |
| Obrázek č. 9: Jednotlivé části MÚ | 27 |
| Obrázek č. 10: Problémová oblast Zálepky | 29 |
| Obrázek č. 11: Změny ve funkčním využití ploch a objektů v MÚ | 31 |

1. ÚVOD:

Tématem bakalářské práce je transformace druhého bydlení v zázemí Prahy (okres Praha-západ a Praha-východ) se zaměřením na modelovou oblast tvořenou obcemi Dolní Břežany a Ohrobec. Pojem druhé bydlení odpovídá rekreačnímu zařízení, zpravidla v soukromém vlastnictví, které si lze nejčastěji představit jako chatu, chalupu, rekreační domek či zahrádkářskou chatu.

Definice druhého bydlení je možné nalézt více, neboť názory autorů na šíři významu pojmu druhé bydlení se částečně liší. Jedna z nejnovějších definic od J. Vágnera a D. Fialové zní: „Druhé bydlení chápeme jako komplex jevů a procesů, spojených s objektem (či částí objektu), který je přechodným místem pobytu vlastníka(ů) či uživatele(ů), využívajícího(ch) tento objekt převážně k rekreačním účelům“ (Vágner 1999, Fialová 2000).

Starší definice uznávaného slovenského autora P. Mariota nebere v potaz jevy a procesy spojené s druhým bydlením: „Objekty individuální rekreace jsou specifickým druhem ubytovacích zařízení sloužících k rekreačním účelům. Je pro ně charakteristická poměrně nízká ubytovací kapacita s omezeným okruhem uživatelů, jejich různorodost, častá vysoká koncentrace na malém území“ (Mariot 1983, s. 27).

V cizojazyčné literatuře se definice druhého bydlení liší ještě více, proto nemohou být mezinárodní srovnání vždy stoprocentně přesná. Například britská literatura uvádí „second home“ – objekt, který je přechodným bydlištěm vlastníka či uživatele, který má trvalé bydliště v jiném místě a využívá objekt k rekreačním účelům (Kowalczyk 1994).

Druhé bydlení má v České republice obrovskou tradici danou specifickými podmínkami na našem území v minulém století. Za jeden z prvních velkých impulsů lze považovat vznik skautingu a trampingu v meziválečném období, které daly vzniknout prvním trampským osadám. V období po 2. světové válce to byl poválečný odsun Němců a s ním spjatý volný potenciál nedosídlených domů, ale také nástup socialismu znamenající velký boom ve vývoji druhého bydlení. Lidé nemohli volně cestovat do zahraničí, častěji chtěli pryč z „odosobněných městských podmínek, vztahů a stresů“, uniknout do vlastního soukromého vlastnictví apod. Vývoj druhého bydlení na území ČR lze tedy považovat za značně specifický. Význam je obrovský, neboť druhé bydlení v podmínkách českých zemí lze považovat jako projev životního stylu (Fialová, Novotná, Vágner 2007).

„Počátkem devadesátých let 20.století v souvislosti se společenskými změnami začalo docházet k transformaci druhého bydlení několika různými směry“ (Fialová, Novotná, Vágner

2007). Z názvu bakalářské práce vyplývá, že právě tato skutečnost bude hlavní náplní a oblastí zájmu řešení této práce. Tato transformace má dvě hlavní podoby, a to komerční využití objektů druhého bydlení (dále již jen ODB) či změnu rekreační funkce ODB na trvalé bydlení. U komerčního využití se jedná především o pronájem chat a chalup domácím či zahraničním klientele. Transformace na trvalé bydlení může mít řadu různých podob, např. zbourání původního objektu a postavení zcela nového domku až po případ zcela opačný, kdy je technický zásah zcela nulový. S tímto procesem je spojena řada problémů technického i sociálního rázu, které jsou blíže popsány v odborných článcích zabývajících se tímto tématem (Fialová, Kadlecová 2007). V mnoha případech neexistuje koncepční urbanistické řešení dané lokality, dochází zde k velkému zastavění parcel při nezajištění dostatečné infrastruktury. Ze sociálního hlediska je třeba brát v úvahu změnu sociální skladby uživatelů, především jejich rozdílných potřeb a trávení volného času (Fialová, Kadlecová 2007).

Zkoumané okresy spadají do středočeské rekreační oblasti, která je se svými více než 100 000 ODB nejvýznamnější oblastí druhého bydlení v Česku. Samotné okresy Praha-západ a Praha-východ patří svými absolutními počty ODB (23 472 a 14 957) na první dvě místa v počtu ODB v jednotlivých okresech ČR (Kučera 1992). Data vztahující se k druhému bydlení ze začátku 90. let minulého století lze považovat za relativně přesná. Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z roku 1991 totiž poskytuje nejkvalitnější údaje, neboť sčítání bylo prováděno za každou sídelní jednotku komisaři v terénu a byl zjišťován počet chat i chalup. Tyto údaje jsou jen špatně srovnatelné s údaji ze sčítání 2001, kde byly zjišťovány pouze neobydlené byty z důvodu rekreace (Bičík a kol. 2001).

Jako rodilému Pražanovi je mi tato oblast poměrně velice blízká a přičteme-li k tomu fakt, že v této lokalitě se nachází největší koncentrace druhého bydlení, je výběr tohoto tématu pochopitelný.

Základním cílem práce je dokumentace transformace druhého bydlení v zázemí Prahy, přičemž budou využity data z předešlých prací, které na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje (KSGRR) již na toto téma vznikaly. Dílčím cílem by poté mělo být srovnání změn v horizontu let 1991, 2002 a 2008. Důraz bude kladen na modelové oblasti Ohrobec a Dolní Břežany, kde by tento jev měl být dobře patrný.

Výzkumné otázky se budou týkat již samostatné transformace:

- Je transformace druhého bydlení hlavním trendem vývoje druhého bydlení po roce 1990?

- Akceleruje tato transformace zejména po roce 2000?
- Dochází v těsném zázemí Prahy ke střetu druhého bydlení se suburbanizačním procesem?

2. DISKUSE LITERATURY

2.1 Literatura o druhém bydlení

Na téma druhé bydlení můžeme dnes najít mnoho titulů. Prvními pracemi studujícími druhé bydlení byly práce prof. V. Gardavského v sedmdesátých letech 20. století (Gardavský 1968). Již tehdy byla zkoumána rekreační oblast zázemí Prahy. Za stěžejní práce však především považuji ty, které vznikly na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy po roce 1989.

Mezi knižní publikace patří publikace autorů I. Bičík a kolektivu (2001), toto dílo je první svého druhu u nás a shrnuje dosavadní informace o druhém bydlení v Česku. Jednotlivé kapitoly se věnují např. vývoji DB v Česku, typologii rekreačních lokalit apod. Součástí jsou i studie konkrétních oblastí druhého bydlení, mezi nimi i oblast zázemí Prahy, kterou jsem mohl ve své práci využít.

Druhým významným dílem je Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku od autorů J. Vágnera, D. Fialové a kolektivu (2004), která navazuje a shrnuje předchozí práce zabývající se druhým bydlením u nás. Kniha se za přispění místních odborníků na danou problematiku zaměřuje na vývoj DB v jednotlivých regionech ČR, značná část je také věnována metodickým postupům a jejich aplikaci, některé např. dotazníkové šetření byly použity i v mé bakalářské práci.

Třetí významnou publikací je Druhé bydlení v Česku – chataření a chalupaření v proměnách generací, vydané v roce 2007 při příležitosti konání výstavy na půdě Přírodovědecké fakulty (Fialová, Novotná, Vágner 2007). Jde především o jednoduché shrnutí informací o druhém bydlení, ke kterému je přidána řada fotografií. Tuto publikaci považuji především za vhodnou pro informování „laické“ veřejnosti, pro potřeby bakalářské práce byla však také využita.

Za významného zahraničního autora zabývajícího se problematikou DB považuji A. Kowalczyka, který ve svém díle z roku 1994 uvádí různé definice či příčiny výskytu druhého bydlení. Mezi další lze jistě řadit C. M. Halla a D. K. Müllera. Tito autoři ve své knize *Tourism, Mobility and Second Homes* z roku 2004 publikují např. mnoho článků o vývoji DB v jednotlivých zemích světa, což je zajímavé pro porovnání se specifickým vývojem v ČR. Do zahraniční literatury můžeme také počítat i práce psané na Slovensku. E. Otrubová (1996) ve svém článku „Objekty individuálnej rekreácie na Slovensku v roku

1991“ shrnuje dosavadní vývoj DB na Slovensku. V tomto vývoji lze vidět mnoho paralel s vývojem v ČR. Mezi hlavními bych zmínil nejintenzivnější výstavbu DB v letech 1965 až 1980 (podobné s ČR), či 2 hlavní oblasti výskytu DB na Slovensku – zázemí hl. m. Bratislavy a Košic (paralela Praha – Brno).

Dalším významným zdrojem informací pro mou bakalářskou práci jsou diplomové a disertační práce, věnující se tématu druhého bydlení. Jedná se především o práce Dany Fialové (1992, 2000) a Jiřího Vágnera (1994, 1999). Největší význam pro mou práci znamenala DisP Transformace druhého bydlení (v zázemí Prahy) (Fialová 2000), která se věnuje stejné lokalitě a mohl jsem z ní tedy využít mnoho poznatků a pokusit se přiblížit další vývoj druhého bydlení v této lokalitě.

Nelze však opomenout ani další studentské bakalářské či diplomové práce zaměřené na výzkum DB, které na vznikaly na KSGR. Tyto práce byly užitečné především z pohledu vyhledávání literatury, kdy bylo možné nahlédnout do seznamu citovaných děl či porovnání obsahu a struktury práce. Jedná se zejména o diplomovou práci E. Pixové z roku 2007 či o bakalářské práce J. Zbírál (2008), K. Malinové a P. Bartolomové z roku 2006.

2.2 Literatura o cestovním ruchu

Druhé bydlení je většinou autorů chápáno jako součást cestovního ruchu, proto je pochopitelné, že literatury o cestovním ruchu je mnohem více než je tomu u druhého bydlení.

Za jedno z prvních významných děl v československé literatuře se dá považovat publikace P. Mariota (1983) *Geoграфия cestovního ruchu*. Mimo jiné se zabývá mnoha definicemi a teoriemi, které jsou nadále zpracovávány v budoucích pracích. „Velkým přínosem tohoto díla je první dělení předpokladů pro rozvoj cestovního ruchu na lokalizační, selektivní a realizační, které je i v současné době považováno za základní typ členění, jemuž bývá věnováno mnoho prostoru v dalších publikacích a učebnicích“ (Pixová 2007, s.19). V tomto díle můžeme též nalézt jednu z prvních uznávaných definic DB uvedenou již v úvodu práce.

Z titulů, které vznikly spoluprací autorů působících na Univerzitě Karlově, jmenuji učebnici *Geografie cestovního ruchu* od V. Štěpánka, L. Kopačky aj. Šípa (2001), která se mimo jiné zabývá regionálním rozložením cestovního ruchu na makroregionální úrovni.

V zahraniční literatuře vznikla také celá řada knih. Jednou z nejnovějších knih je rozsáhlá publikace z roku 2007 *Sustainable tourism* editována S. Pagem a J. Connelem. Kniha je členěna do čtyř svazků, v nichž vystupuje mnoho autorů se svými články týkajícími se

udržitelného rozvoje v oblasti cestovního ruchu. V některých těchto článcích se lze dočíst o souvislostech trvale udržitelného rozvoje cestovního ruchu a druhého bydlení.

2.3 Literatura k vybranému území

Jak je již zmíněno výše, literatura, která bude ve větší míře využívána a týká se řešeného území, je především DP (1992) a DisP D. Fialové (2000) a knižní publikace Druhé bydlení v Česku (2001).

Jedno z prvních děl studujících tuto oblast z pohledu rekreačního využití byl Příspěvek k studiu sídelních poměrů v středním Povltaví a přilehlých oblastech od Leopolda Joury z roku 1944. Autor se ve svém článku snaží dokázat, že nově vznikající sídelní jednotky svou funkcí změnily ráz krajiny. Mimo jiné také uvádí, že víkendové chaty jsou cenným hospodářským přínosem pro obce, v mnoha případech se dokonce jen díky nim změnil hospodářský stav obce.

Rajonizace cestovního ruchu ČSR vydaná v roce 1985 (Dohnal a kol.) navazovala na starší práci z 60. let a znamenala základní podklad pro plánování a řízení rozvoje cestovního ruchu u nás. Na základě tohoto díla byly vymezeny oblasti cestovního ruchu, u kterých byla dále určena jejich hlavní a vedlejší rekreační funkce, význam a časová dostupnost. Takto vymezených oblastí bylo 47, které se nadále členily do čtyř kategorií. Rajonizace nezařazuje Prahu a její bezprostřední okolí do žádné z kategorií, do studovaného území sem pouze některá zasahují. Z oblastí II. kategorie, jejichž význam je především celostátní, sem patří Posázaví a Dolní Vltava, za IV. kategorie sem řadíme Dolní Berounku a Staroboleslavsko.

V Návrhu nové rajonizace cestovního ruchu ČR (Vystoupil 2007) můžeme nalézt hodnocení krajinného typu pro každou obci ČR. U obcí, na které se zaměřuje část této práce (Dolní Břežany a Ohrobec), nalezneme hodnotu krajinného typu v obou případech 0, což značí venkovskou krajinu s minimálními předpoklady pro cestovní ruch. Je třeba však vidět, že jde o současný potenciál a jinak tomu bylo v době vzniku DB, kdy se právě pro tento typ cestovního ruchu jednalo o atraktivní lokalitu jak z hlediska přírodního prostředí tak hlavně z hlediska výhodné dopravní polohy. Toto platí pro uživatele DB i nyní, nikoliv však pro další účastníky cestovního ruchu.

S druhým bydlením souvisí i řada doprovodných jevů. Jedním z nejdůležitějších je suburbanizace, která v rekreačním zázemí Prahy hraje velmi podstatnou roli. Pro lepší pochopení tohoto procesu posloužily vybrané kapitoly z knihy Sociální geografie pražského městského regionu od M. Ouředníčka (2006) či diplomová práce P. Puldové (2006) zabývající

se přímo vlivem suburbanizace na změnu sociálního prostředí v zázemí Prahy. K tomuto tématu lze také nalézt mnoho sociologických článků na internetu, jmenuji např. Klid před bouří od Jana Kellera (2008). V těchto článcích je často připojena i diskuse dotčených občanů, která může rozšířit pohled na vnímání tohoto procesu.

3. METODIKA

3.1 Zdroje dat

Pro práce týkající se druhého bydlení jsou základním zdrojem tři typy dat: data z Českého statistického úřadu (ČSÚ), která jsou zjišťována v rámci Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), data Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) a data z terénního šetření. Tyto data se sice nejobtížněji získávají, avšak jsou nejpřesnější a svými hodnotami se často od ČSÚ a ČÚZK liší.

Jelikož svou prací navazuji na práce předešlé, mohl jsem využít data, které byly již publikovány v jiných studiích. Tyto data byly pořízeny především ze SLDB pro rok 1991 a 2001, dále jsem mohl též využít data z ČÚZK pro rok 2005, v neposlední řadě pak dotazníkové šetření prováděné studenty Přírodovědecké fakulty.

Hlavní zdrojem dat pro mou práci tedy byla data nejnovější, které jsem získal z Registru staveb spadajících pod ČÚZK. Tato data jsou z roku 2006 a byly mi poskytnuty v rámci projektu „Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí.

Podrobné informace o modelové oblasti obcí Dolní Břežany a Ohrobec jsem získal díky terénnímu šetření, které jsem zde prováděl. Základní pomůckou mi byla katastrální mapa o měřítku 1 : 2 880, do které jsem zaznamenával jednotlivé objekty druhého bydlení. Výsledky jsem poté mohl porovnat s daty z Registru staveb a zjistit tak velikost rozdílů mezi daty uváděnými a skutečnými. Při terénním šetření jsem též pořídil fotodokumentaci objektů druhého bydlení, které dokládají různorodost jednotlivých objektů druhého bydlení pro tuto oblast tak typickou.

Při zpracování dat jsem používal program Microsoft Excel, pro interpretaci výsledků pak především kartografické znázorňování v programu ArcMap.

3.2 Ukazatele druhého bydlení

Výsledky šetření a souhrnná data jsem zpracovával dle disertační práce D. Fialové, neboť se jedná o stejné území a jednotlivé hodnoty ukazatelů, tak můžeme lépe porovnávat. Základním cílem jednotlivých ukazatelů je zachytit současný stav a strukturu druhého bydlení ve zkoumané oblasti.

1. Hustota rekreačních objektů

Tento ukazatel je základní charakteristikou při hodnocení druhého bydlení na daném území. Vyjadřuje počet objektů individuální rekreace a chalup nevyčleněných z bytového fondu na km² (Fialová 2000).

2. Podíl rekreačních objektů na úhrnu všech staveb

Zjednodušenou formou ukazuje jaká funkce území na daném místě převládá, zda rekreační či obytná funkce (Fialová 2000).

3. Podíl potenciálních rekreantů na celkovém počtu trvalých obyvatel

Díky tomuto ukazateli můžeme získat představu o rozdílu množství osob během a mimo rekreační sezónu v dané lokalitě. Počet potenciálních rekreantů získáme vynásobíme-li počet rekreačních objektů koeficientem 5, který se uvádí jako průměrný počet lůžek v objektu druhého bydlení (Fialová 2000).

4. Počet potenciálních rekreantů připadajících na 100 trvale bydlících obyvatel

Hlavním přínosem tohoto ukazatele je možnost charakteristiky nároků na infrastrukturu v rekreačních dnech (Fialová 2000).

5. Celková zatíženost území

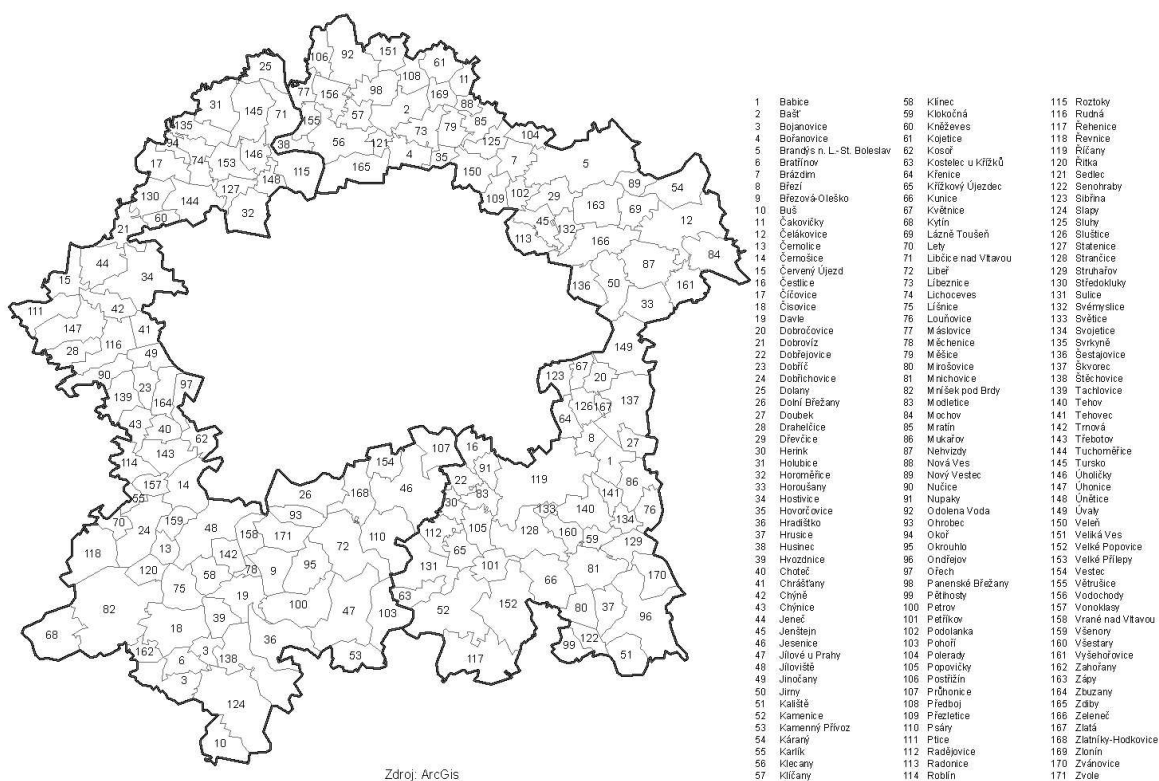
Tento ukazatel představuje celkový počet trvalých obyvatel i potenciálních rekreantů vztažených na 1 km². Existují různé modifikace jako třeba rekreační zatíženost (počet potenciálních rekreantů na 1 km²) či rekreační zatíženost redukované plochy, který bere v potaz pouze plochu využívanou pro rekreaci a realitě se blíží více (Fialová 2000).

4. DRUHÉ BYDLENÍ V ZÁZEMÍ PRAHY

4.1 Vymezení regionu

Za oblast zázemí Prahy považují okresy Praha-západ a Praha-východ. Takto vymezené území zabírá plochu 1170 km². V roce 2008 počet obyvatel přesahoval 223 tisíc, průměrná hustota zalidnění tedy přibližně činila 191 obyvatel na km². Z hlediska průměrné hustoty zalidnění okresů ČR se zázemí Prahy řadí mezi výrazně nadprůměrné (především okres Praha-východ). Oblast tvoří 171 obcí, přičemž na území okresu Praha-západ připadá 80 obcí a na okres Praha-východ 91 obcí. Obrázek č.1 znázorňuje zázemí Prahy spolu s popisem jednotlivých obcí.

Obrázek č. 1: Obce v okresech Praha-západ a Praha-východ



4.2 Charakteristiky druhého bydlení

Samotné hodnocení současného stavu druhého bydlení je poměrně komplikované z důvodu absence kvalitní a aktuální datové základny. Poslední kvalitní data týkající se

druhého bydlení byla zveřejněna ve Sčítání lidu, domů a bytů z roku 1991. Sčítání z roku 2001 nabízí pohled pouze za část rekreačních objektů. Objekty individuální rekreace totiž nebyly sčítány a rekreační objekty jsou v tomto Sčítání prezentovány pouze jako byty neobydlené z důvodu rekreace (Zbíral 2008).

Pro kartogramy znázorňující charakteristiky druhého bydlení byla využita data z Registru sčítání obvodů a budov (RSO) z roku 2006 spadající pod Český úřad zeměměřický a katastrální. Tato data jsou relativně aktuální a dostupná, bohužel nemusí být vždy zcela správná. Nepřesnost dat z RSO dokládá kapitola věnovaná modelovému území (MÚ) Dolní Břežany a Ohrobec.

Základní charakteristiky druhého bydlení týkající se obcí v zázemí Prahy jsou uvedeny v tabulkové formě v přílohách č.1 a 2. Pro možnosti srovnání vývoje je v tabulkách uveden také stav k roku 1991. Bohužel z dat, která jsem měl k dispozici, nebylo možno zjistit počet chalup. Registr sčítacích obvodů a budov, databáze Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ani Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 tyto údaje neuvádějí. Nemohl jsem tedy vyhodnotit ukazatele druhého bydlení související s počtem chalup, tj. podíl chalup na počtu rekreačních objektů a počet chalup na 100 trvale obydlených domů. Pozitivem však je, že tyto ukazatele nemají v zázemí Prahy příliš velký význam, neboť v územích s největší hustotou rekreačních objektů mají výrazně dominantní postavení chaty (Fialová 2000). Zkoumaná oblast též odpovídá vlastnostmi následujícímu tvrzení: „Čím větší jsou soustředění rekreačních objektů, čím více a čím blíže jsou města, tím výrazněji převažují chaty nad chalupami.“ (Kučera 1992, s.17).

Mezi největší obce ve zkoumaném území patří Mníšek pod Brdy, Říčany, Brandýs n. L.-St. Boleslav, Slapy a Ondřejov. Z hlediska samotného počtu objektů sloužících k rekreaci jsou dle RSO nejvýznamnějšími obcemi Hradištko, Černošice, Kamenice, Zdiby a Březová-Oleško (příloha č.1 a 2). Pro hodnocení vlastností a významu jednotlivých obcí se však musíme řídit ukazateli druhé bydlení, které nám dávají mnohem lepší představu o zkoumané problematice.

Nejjednodušším a pravděpodobně nejvýstižnějším ukazatelem hodnotícím druhé bydlení je hustota rekreačních objektů uvedená na obrázku č. 2. Z tohoto obrázku je na první pohled patrná výrazná koncentrace druhého bydlení v jižní části zkoumané lokality, což je dáno příznivějšími přírodními podmínkami. Do jižní části okresu Praha-západ zasahuje tzv. „Zlatý kříž“. Je to oblast soutoku řek Vltavy, Kocáby, Sázavy a Berounky, a také místo vzniku prvních trampských osad, které mělo pro budoucí vývoj druhého bydlení v ČR zásadní význam. Největší koncentrace ODB se nachází právě v této oblasti. Absolutně největší

hodnotu hustoty rekreačních objektů však vykazuje obec Svojetice, což je dáno samozřejmě velkým a nadprůměrným počtem rekreačních objektů, ale především také velmi malou plochou této obce. Mnohem důležitější obcí z hlediska druhého bydlení je Hradištko, které se nachází na soutoku řek Vltavy a Sázavy. Tato obec sice dosahuje až třetí nejvyšší hodnoty hustoty rekreačních objektů, ale samotným počtem ODB převyšuje obec Svojetice zhruba třikrát. Důležité je také poznamenat, že přibližně třetina obcí v zázemí Prahy nepřesahuje hodnotu 1 ve sledovaném ukazateli. Tento fakt dokládá hodnota mediánu, resp. průměru (obrázek č. 2).

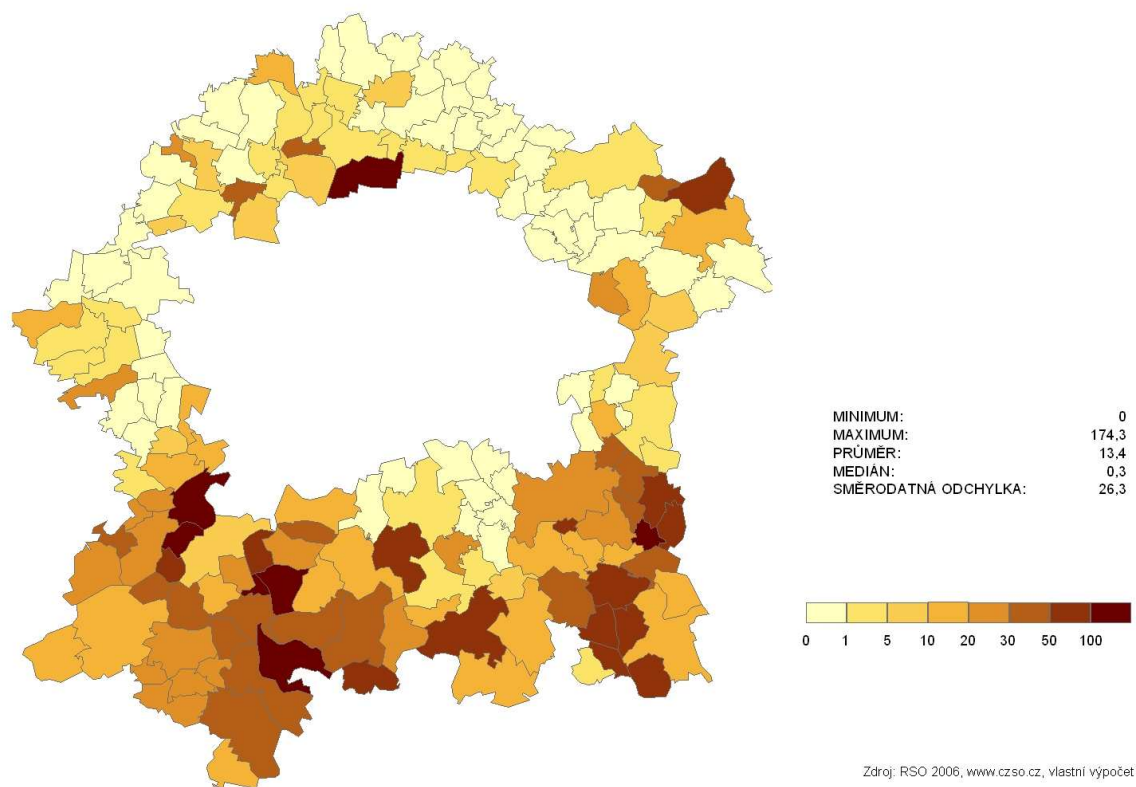
V severní části zázemí Prahy dosahují větších hodnot pouze obce podél toku našich dvou největších řek. Obce s vysokým počtem ODB nacházející se v severní části jsou např. Zdiby, Husinec, Káraný či Nový Vestec.

Dle kartogramů znázorněných v DisP Dany Fialové z roku 2000 mohou interpretovat změny ve vývoji jednotlivých ukazatelů. Hodnota hustoty rekreačních objektů jednotlivých obcí ve zkoumané lokalitě zůstává prakticky neměnná. Tato skutečnost vypovídá o tom, že v zázemí Prahy nepřibývá míst s novou výstavbou rekreačních objektů. Do budoucna se dá naopak očekávat pokles hodnoty tohoto ukazatele z důvodu transformace ODB na bydlení trvalé.

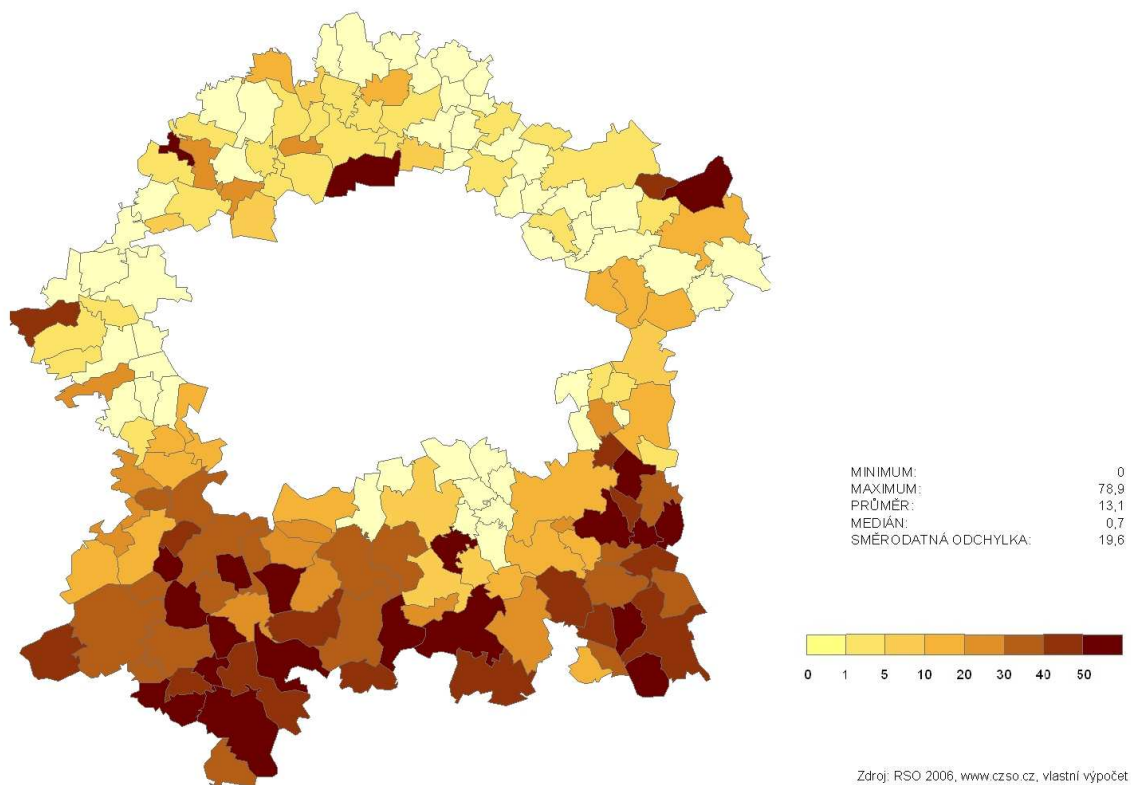
Mezi další charakteristiky patří podíl rekreačních objektů na úhrnu všech staveb znázorněný na obrázku č. 3. Oblasti s vyšším podílem rekreačních objektů odpovídají zpravidla i oblastem s vyšší hustotou rekreačních objektů. Podíl rekreačních objektů na úhrnu všech staveb dokládá, že se v zázemí Prahy nachází jak obce s funkcí výhradně obytnou (Česlice, Herink aj.), tak i obce kde převládá funkce rekreační (Slapy, Radějovice aj.).

Počet potenciálních rekreantů na 100 trvale bydlících obyvatel (obrázek č. 4) vyjadřuje kolikrát se zvednou nároky obce na infrastrukturu a vybavenost během sezóny. Extrémní hodnotu, která je dána velkým nepoměrem počtu obyvatel a objektů sloužících k rekreaci, vykazuje obec Kaliště. Větší význam však tato charakteristika může mít ve větších rekreačních lokalitách, jako jsou např. Slapy. Zde bude vysoká hodnota počtu potenciálních rekreantů nabývat nesporně většího významu. U tohoto znaku lze sledovat určitý pokles hodnot oproti roku 2000, a to především u obcí, kde výrazně přibývá obyvatel z důvodu rezidenční suburbanizace (výstavby nových rodinných domů). Takovým příkladem může být např. Jílové u Prahy.

Obrázek č. 2: Hustota rekreačních objektů



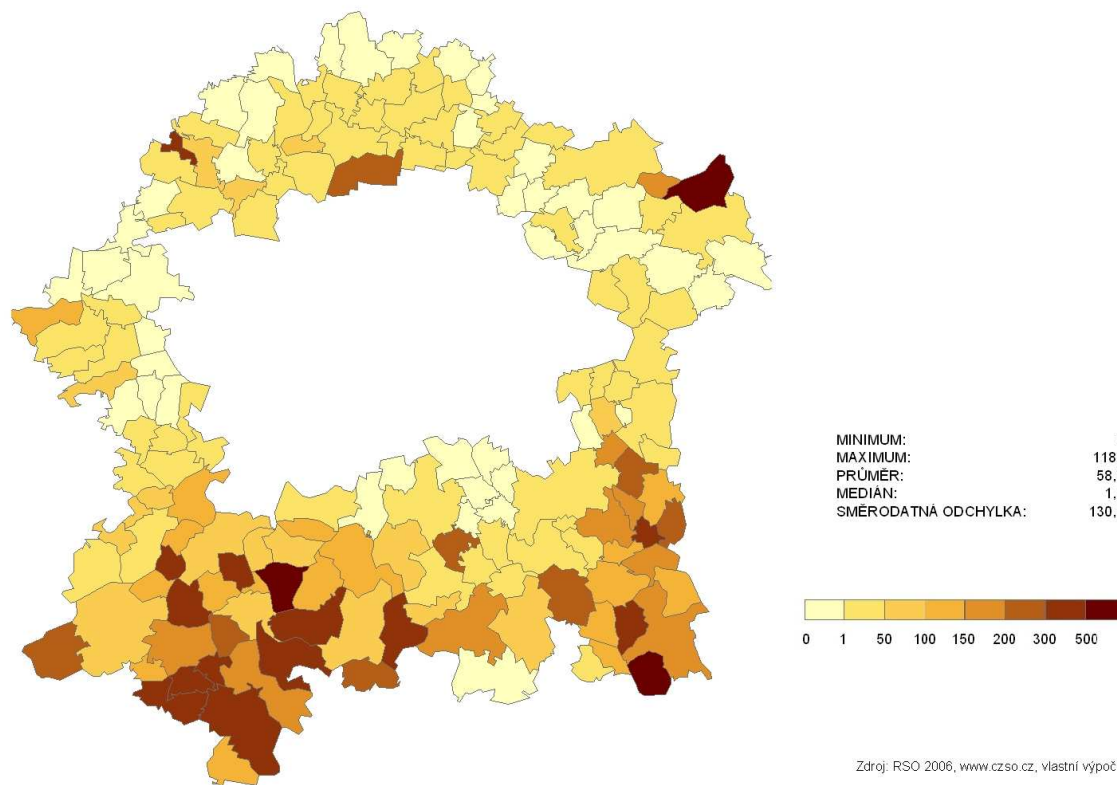
Obrázek č. 3: Podíl rekreačních objektů na úhrnu všech staveb



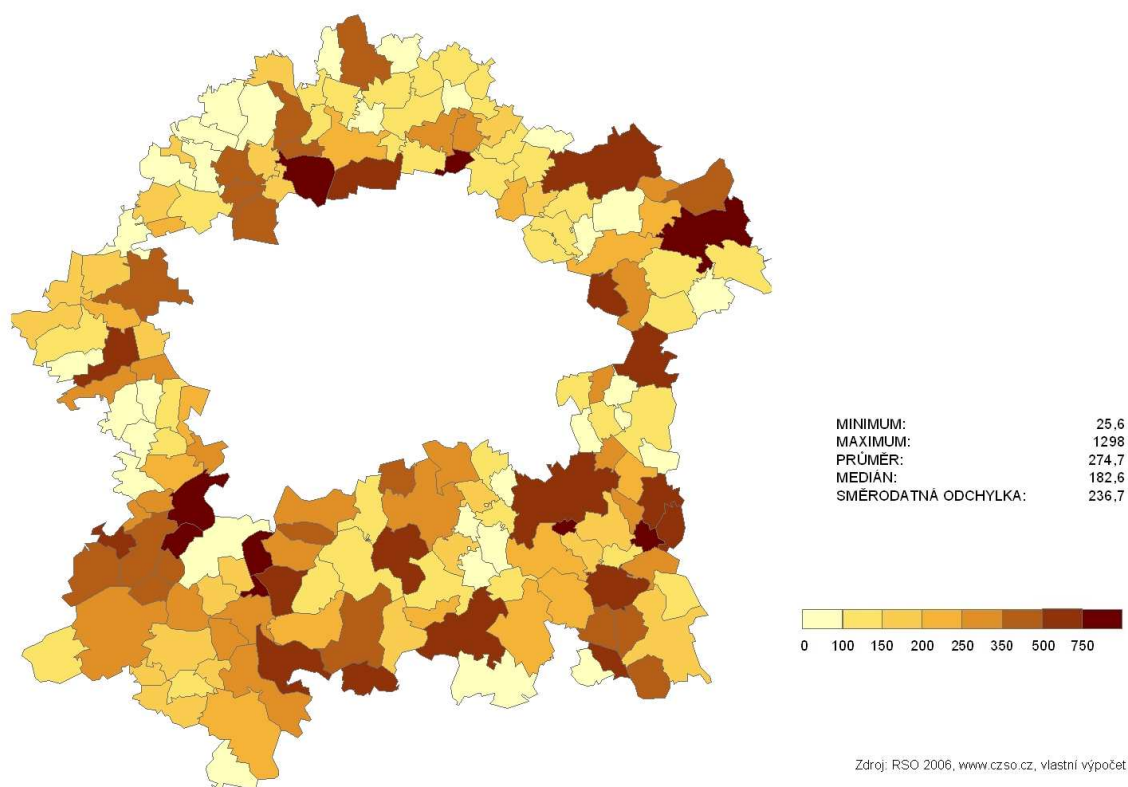
Celková zatíženost území, zobrazena na obrázku č. 5, ukazuje faktickou hustotu zalidnění obcí v letním období. Obce vykazující nejvyšší hodnoty už nejsou stejné jako u předešlých ukazatelů, neboť zde větší roli hraje počet obyvatel jednotlivých obcí. Vezmeme-li v potaz fakt, že okresy Praha-západ a Praha-východ patří již samotnou hodnotou hustoty zalidnění k předním okresům v ČR, vysoká koncentrace ODB v některých obcích zkoumaného území může znamenat až extrémní zatížení těchto obcí. Tento fakt platí nejvíce pro obec Černošice, kde je vysoký počet trvalých obyvatel, zároveň však obec disponuje velkým počtem potenciálních rekreatantů. Největší nárůst celkové zatíženosti od roku 2000 nastal u obcí v bezprostřední blízkosti Prahy, což je pravděpodobně způsobeno suburbanizačním efektem hlavního města. Mezi takové obce se řadí např. na jihu se nacházející Vestec, či na severu Horoměřice.

Rekreační zatíženost území (obrázek č. 6) je modifikací celkové zatíženosti a další obdobou hustoty zalidnění. Vyjadřuje představu o tom, jak velkou zátěží jsou pro zkoumané území sami rekreatanti. Zde počet obyvatel nehraje žádnou roli, a proto jsou oblasti s vysokou hodnotou rekreační zatíženosti prakticky shodné s prvními třemi ukazateli.

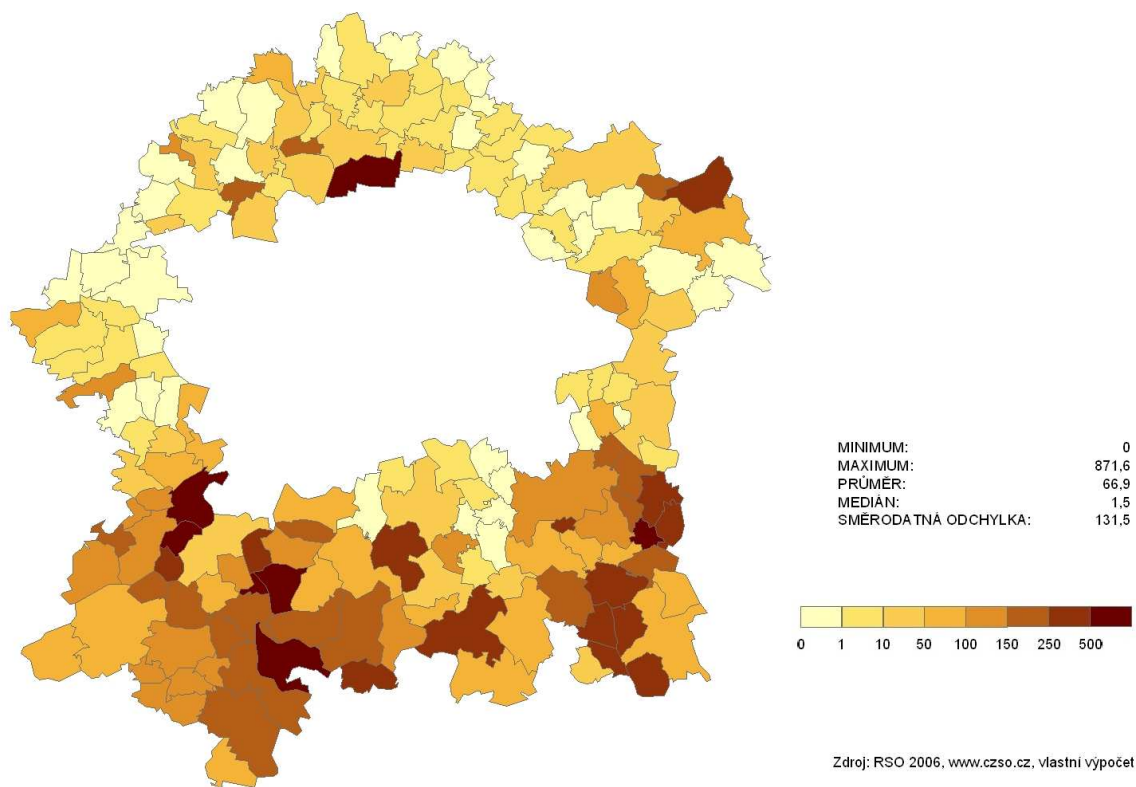
Obrázek č. 4: Počet potenciálních rekreatantů na 100 trvale bydlících obyvatel



Obrázek č. 5: Celková zatíženost



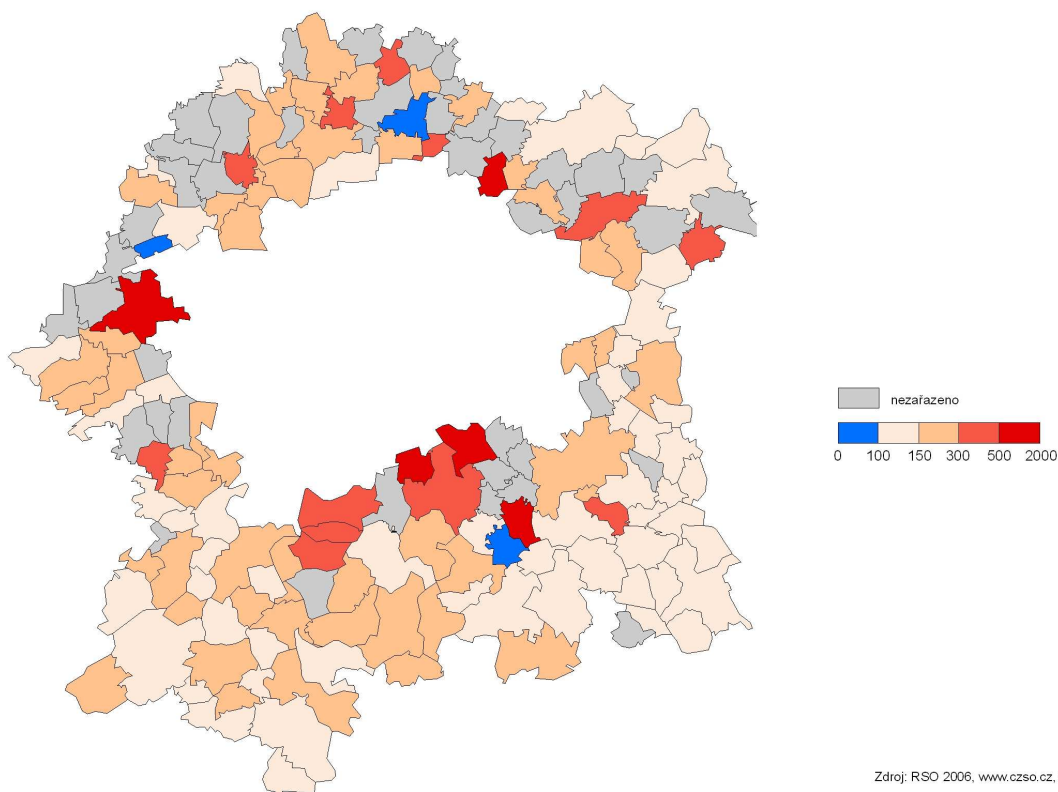
Obrázek č. 6: Rekreační zatíženost



Pro lepší představu o situaci ve zkoumané lokalitě je na obrázku č. 7 znázorněn index změny podílů rekreačních objektů na úhrnu všech staveb mezi roky 1991 a 2006. Prakticky ve všech obcích klesá význam rekreační funkce, což je způsobeno především residenční suburbanizací ale i transformací druhého bydlení na objekty využívané k trvalému bydlení. Pouze ve třech obcích došlo k nárůstu podílů rekreačních staveb (na obrázku č.7 jsou znázorněny modrou barvou). Celkový počet rekreačních objektů však v těchto obcích nedosahuje velkého počtu a tudíž zmíněný nárůst není příliš významný.

Obce, ve kterých se podíl rekreačních staveb na celkovém úhrnu zmenšil, jsou na obrázku č. 7 vyznačeny odstíny červené barvy. K největším úbytkům došlo především v obcích situovaných v těsném zázemí Prahy. Obecně by se dalo říci, že s rostoucí vzdáleností nedosahuje tento úbytek tak velkých rozměrů, což je dobře viditelné hlavně u obcí jižně od Prahy. Tento fakt je dalším doložením toho, že suburbanizací jsou nejvíce postiženy obce v těsném zázemí Prahy. Důležitým zjištěním také je, že mezi obce které měly vysoký podíl rekreačních objektů v roce 1991 a následně se tento podíl výrazně snížil, patří obce Dolní Břežany a Ohrobec, kterým je věnována následující kapitola.

Obrázek č. 7: Index změny



Zdroj: RSO 2006, www.czso.cz, SLBD 1991

Pozn.: položka „nezařazeno“ zahrnuje obce, které v roce 1991 neexistovaly, případně se v nich nevyskytuje žádný ODB

Závěry plynoucí z kartogramů uvedených výše:

- Většina objektů druhého bydlení je díky větší přírodní atraktivitě soustředěna v jižní části zázemí Prahy
- Největší hustota objektů druhého bydlení se nachází v obcích v blízkosti vodního toku vhodného k rekreaci
- Oblasti s vysokou hodnotou celkového zatížení se nemusí shodovat s ostatními ukazateli druhého bydlení, neboť na hodnotu tohoto ukazatele má velký vliv počet trvale bydlících obyvatel.
- Největším nárůstem celkové zatíženosti vzhledem k roku 2000 jsou postiženy obce v bezprostřední blízkosti Prahy, což je způsobeno suburbanizačním efektem Prahy.
- Vysoká hustota zalidnění spolu s vysokým počtem ODB může znamenat extrémní zatížení pro postižené území
- V některých obcích se prostřednictvím rezidenční suburbanizace a transformace DB snižuje význam rekreační funkce.

5. MODELOVÉ ÚZEMÍ OBCÍ OHROBEC A DOLNÍ BŘEŽANY

5.1 Obecná charakteristika modelového území

Vybraná lokalita tvoří příměstskou oblast hl. m. Prahy, nachází se na jejím jižním okraji a správně náleží do okresu Praha-západ. Území je tvořeno obcemi Ohrobec a částí obce Dolní Břežany (sídlní části Zálepy a Jarov), skládá se ze dvou k. ú., a to Lhoty u Dolních Břežan a Ohrobec. Toto území má společné hranice především se dvěma k. ú., východně se nachází k. ú. Libeň u Libeře, jižní hranici vytváří k. ú. Zvole u Prahy. Poloha zkoumané lokality je zobrazena na obrázku č. 8.

Tabulka č.1: Správní členění zkoumaného území

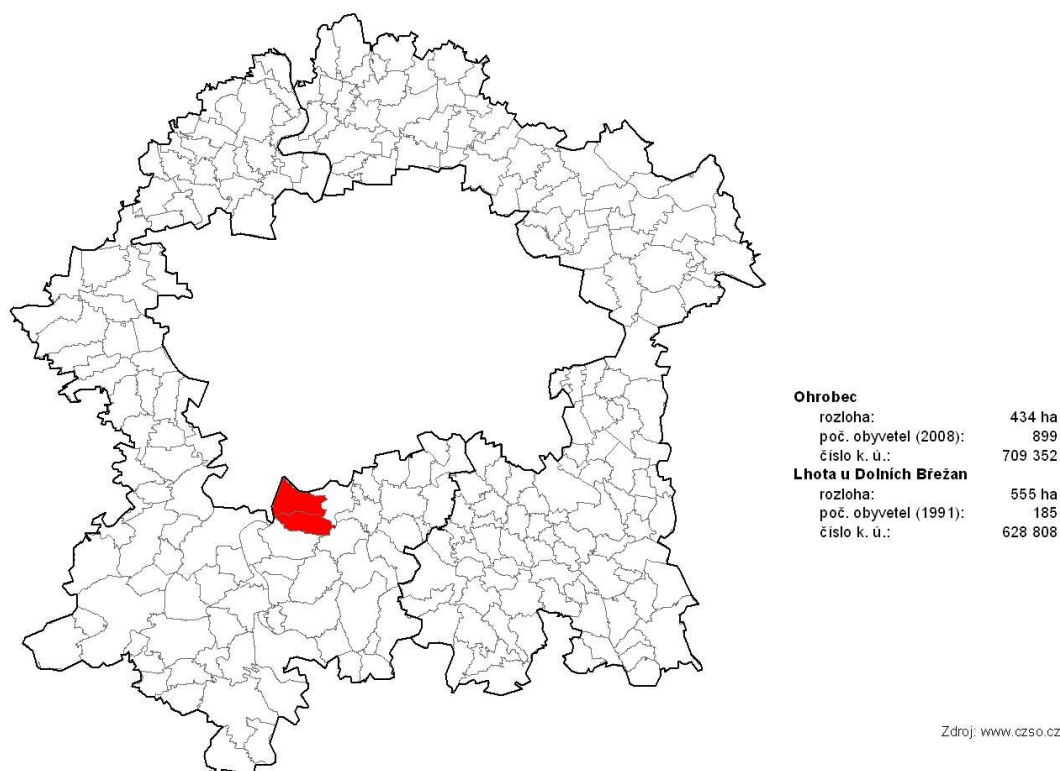
| okres | obec | k. ú. | lokalita |
|---------------|---------------|---------|----------------|
| Praha - západ | Dolní Břežany | Lhota | Jarov |
| | | | Zálepy |
| | Ohrobec | Ohrobec | Ohrobec |
| | | | Károv |
| | | | Jarovské údolí |

Zdroj: www.czso.cz

Většina modelového území (dále již jen MÚ) se nachází na plošině Vltavského údolí situované na pravém břehu Vltavy v průměrné nadmořské výšce 350 m. MÚ má tedy z velké části charakter především rovinný a převládají zde pole či louky.

Výjimkou je západní část této lokality, která je tvořena údolím řeky Vltavy. Do tohoto velkého údolí zasahují též dvě menší boční údolí, která jsou tvořena Károvským resp. Ohrobeckým potokem. Tento svažité terén je hojně porostlý dřevinami a z estetického hlediska ho můžeme považovat za výrazně cennější než zbylou část MÚ. Celkový dojem však může znehodnotit blízký kamenolom, který se nachází na protějším břehu Vltavy na území obce Zbraslav.

Obrázek č.8: Poloha zkoumaného území (k.ú. Lhota u Dolních Břežan a k.ú. Ohrobec)



5.2 Charakteristika jednotlivých částí MÚ

1. Historické jádro Ohrobce s jeho severní částí

V jádru Ohrobce se zpravidla vyskytují výhradně objekty trvalého bydlení. Zdejší zástavba je staršího charakteru. Tato část vytváří přirozené centrum MÚ (především obce Ohrobec). Nachází se zde obecní úřad a většina objektů občanské vybavenosti tohoto území, jako jsou hospoda, cukrárna či autoservis. Atraktivnost této části dotvářejí dva rybníky mezi nimiž je tenisové a dětské hřiště. Směrem k severní části Ohrobce přibývá ODB a nalezneme zde objekty určené k trvalému bydlení i rekreaci. Pro objekty k trvalému bydlení většinou platí, že se jedná o novostavbu či přestavbu rekreační chaty. (přílohy č. 3, 4 , 5 a 6)

2. Jižní část Ohrobce (Od kamenného sloupu, U Vraného)

Tato část území doznala v poslední době pravděpodobně největších změn. Dříve zde byly pouze tři malé chatové osady, které byly od sebe odděleny loukami, poli a ovocnými sady. Dnes zde můžeme nalézt velké množství novostaveb určených k trvalému bydlení. Tyto novostavby vznikly především na nově vytyčených parcelách, v méně případech pak i přestavbou chaty. Jedná se především o velké zděné domy, které vytváří velký kontrast se

„zahrádkovými“ typy chat. Právě zde je asi nejvíce patrný silný suburbanizační efekt hlavního města znamenající rozrůstání obytné plochy obce Ohrobce.

3. Střední část Ohrobce (od centra směrem k osadě Károv)

Po levé straně silnice spojující obě části se nachází nová „čtvrť“ luxusních objektů určených k trvalému bydlení. V této části se nachází pouze objekty trvalého bydlení. Výstavba, rozvinutá v posledních patnácti letech, se zde nachází individuální i developerská. Je tu i několik volných parcel, ale jde s poměrně velkou jistotou tvrdit, že v budoucnu budou využity rovněž pro potřeby trvalého bydlení. Zde je také velmi dobře pozorovatelný suburbanizační efekt Prahy uvedený výše.

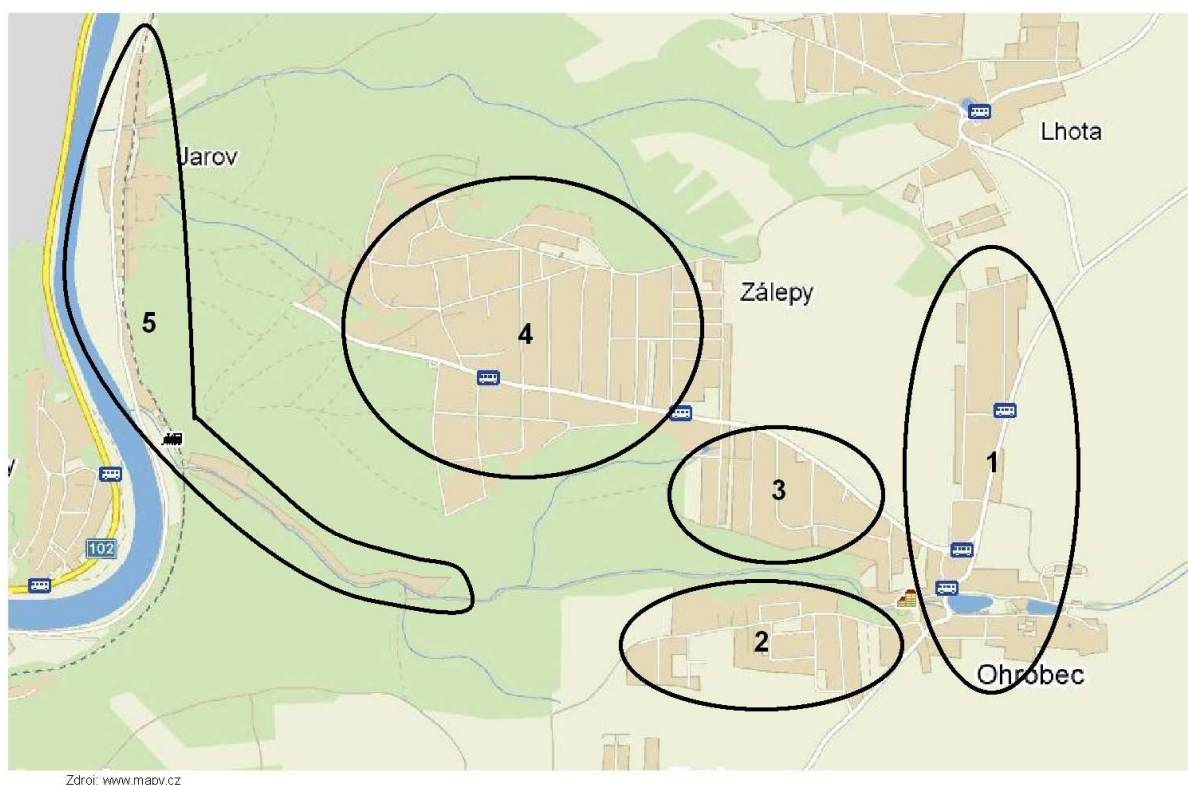
4. Osada Károv a Zálepy

V této lokalitě převládají ODB. Jedná se o tradiční chatovou oblast, která je narušována přestavbou ODB či výstavbou objektů k trvalému bydlení. Původní objekty k trvalému bydlení nalezneme především kolem hlavní silnice, nově vystavěné na okrajích tohoto území, přestavěné (transformované) pak rovnoměrně rozložené na celém tomto území. Zde je možno všimnout si velkého kontrastu, který vytvářejí honosné, nově vzniklé rodinné domky postavené vedle skromných, často i zchátralých chatiček. Zajímavostí může být fakt, že oblast osady Károv a Zálepy vytváří jeden celek, spadá však pod dvě k. ú., resp. je spravována dvěma obecními úřady.

5. Jarov a Jarovské údolí

V těchto dvou lokalitách nalezneme téměř výhradně ODB. Objekty trvalého bydlení jsou zde buď nově vystavěné, či přestavěné z rekreačních chat. Převaha ODB má své vysvětlení. Jarov a Jarovské údolí je z celého MÚ nejatraktivnější a právě zde našli své útočiště první trampové a skauti, hledající klid a krásu přírody. Zakládaly zde první chatové osady, které jsou především na Jarově patrné do dnes. Následkem toho se tu, v jako jediné oblasti z celého MÚ, pořádají různé společenské akce, které mají charakter sportovních či kulturních akcí.

Obrázek č. 9: Jednotlivé části MÚ



5.3 Vývoj druhého bydlení v MÚ

Následující část BP se věnuje vývoji DB v modelové oblasti v rozmezí let 1992 až 2008. Jako opěrné body pro určení vývoje jsou považovány roky 1992, 2002, 2006 a 2008. Data z roku 1992 jsou převzata z DP D. Fialové. Pro rok 2002 jsem využil data z rozboru funkčního využití ploch a objektů, který byl realizován na KSGRR a poměrně přesně zachycoval tehdejší stav. Registr sčítání obvodů a budov (dále již jen RSO) mi poskytl data týkající se roku 2006 a konečně pro rok 2008 jsem se řídil daty z terénního šetření, které jsem zde prováděl.

Je třeba říci, že data se v některých případech poměrně dosti liší. Tento fakt lze přičíst jednak rychlému vývoji této oblasti, určitou roli zde mohl hrát i rozdílný původ dat. Základní data, která budou později blíže upřesněna, znázorňuje následující tabulka.

Tabulka č.2: Vývoj funkčního využití objektů mezi lety 1992 až 2008

| | 1992 | 2002 | 2006 | 2008 |
|--------------------------|------|------|------|------|
| ODB | 950 | 838 | 313 | 633 |
| objekty trvalého bydlení | 108 | 393 | 319 | 479 |
| jiné | - | 30 | 462 | 91 |
| celkem | 1058 | 1261 | 1094 | 1203 |
| ODB + jiné | 950 | 868 | 775 | 724 |

Zdroj: Fialová 1992, terénní šetření KSGRR, RSO, vlastní šetření

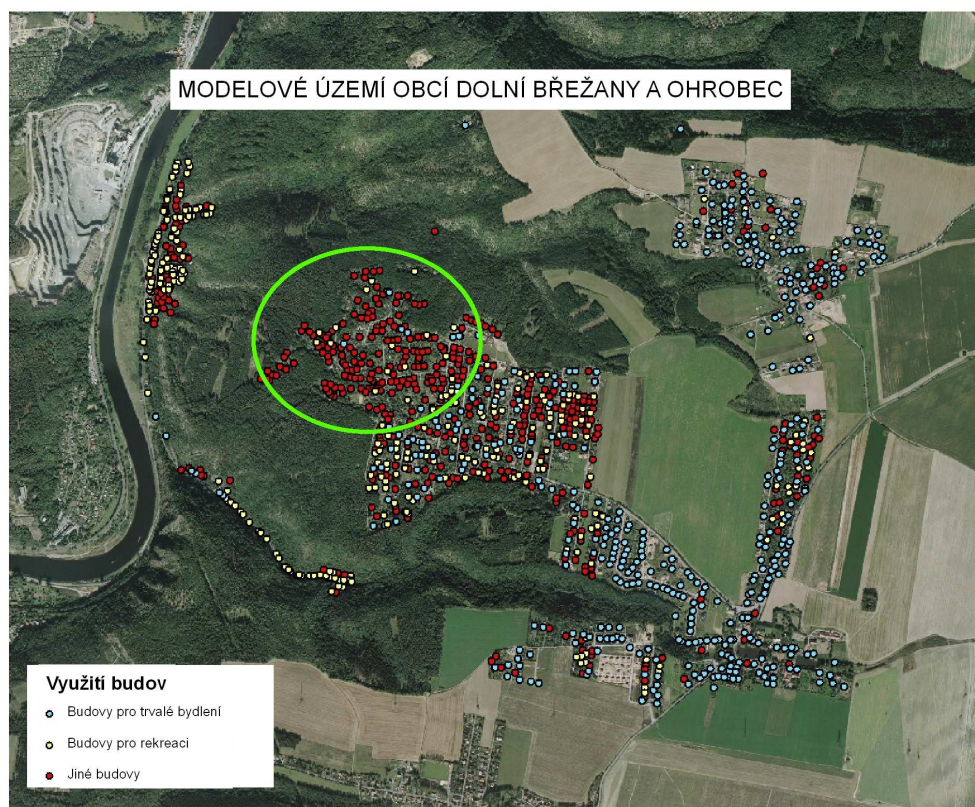
Pozn.: položka „jiné“ zahrnuje stavby sloužící občanské vybavenosti, ve větším případě však zahrnuje stavby, kde není udáván údaj o funkci objektu

Jak již zmiňuji výše, data se mohou na první pohled zdát dosti odlišná. Celkový počet budov zaznamenal za těchto 16 let dosti kolísavý průběh. Nárůst na konci minulého století je v celku jasný, za toto zvýšení mohou především novostavby určené k trvalému bydlení. V dalším období však následoval prudký pokles počtu budov. Tento jev si vysvětluji především úbytkem počtu ODB na Jarově. V roce 2002 postihla tuto oblast velká povodeň, která zde poničila, či zcela zdevastovala několik ODB. V tomto případě však dle mého názoru hraje roli i původ dat. Pro rok 2002 byla použita data z terénního šetření, která se mohou lišit od dat, jenž má k dispozici RSO pro rok 2006. V posledním období následuje opět nárůst absolutního počtu budov, který je způsoben především novou výstavbou rodinných domků v okrajových částech Ohrobce.

Při podrobnějším hodnocení stavu rekreačních a trvale obydlených objektů jsou problémová data pro rok 2006. Data z RSO totiž obsahují velkou část objektů v kolonce „jiné“. Jde tedy především o objekty, které RSO neřadí k obytné ani rekreační funkci. Tato skutečnost je velkou měrou způsobena částí Zálepy, která spadá pod k.ú. Lhota. Zde se dle terénního šetření vyskytují téměř výhradně ODB. Problémem je, že v této části se nepoužívá klasického žlutočerného popisného čísla pro ODB (tzv. čísla evidenčního). Téměř všechny tyto objekty řadí RSO jako objekty jiné funkce. Proto je srovnání vývoje s použitím dat z roku 2006 velmi složité, přesto uvádím v tabulce č. 2 kolonku „ODB + jiné“. Vezmeme-li totiž v potaz skutečnost, že položka „jiné“ vyjadřuje prakticky výhradně ODB, můžeme potom tento součet považovat jako přesnější údaj o skutečném počtu druhého bydlení. Problémovou lokalitu znázorňuje obrázek č. 10.

Ve sledovaném období dochází v MÚ k jasným změnám funkčního využití objektů. Zjednodušeně by se dalo říci, že ODB ubývá ve prospěch počtu objektů k trvalému bydlení, zvyšuje se však i celkový počet budov.

Obrázek č. 10: Problémová oblast Zálepy



Za 16 let klesl počet ODB velmi výrazně a to téměř o třetinu. Tento úbytek je způsoben především přestavbou ODB na stavby sloužící k trvalému bydlení. Z tabulky č. 2 je patrné, že pokles počtu ODB akceleroval zejména v poslední době. Mezi lety 1992 až 2002 se počet ODB snížil o 112 budov. V následujících šesti letech tento trend zesiloval, což znamenalo úbytek dalších 208 ODB. Takto transformovaných objektů nalezneme nejvíce v částech Károv a Zálepy. Z pohledu čistého úbytku ODB by tato skutečnost dokazovala jednu z hlavních výzkumných otázek mé bakalářské práce, tedy že transformace druhého bydlení akceleroje zejména po roce 2000. Nárůst počtu objektů trvalého bydlení však byl větší v prvním ze sledovaných období. Celkově tedy tuto otázku nelze jednoznačně zodpovědět.

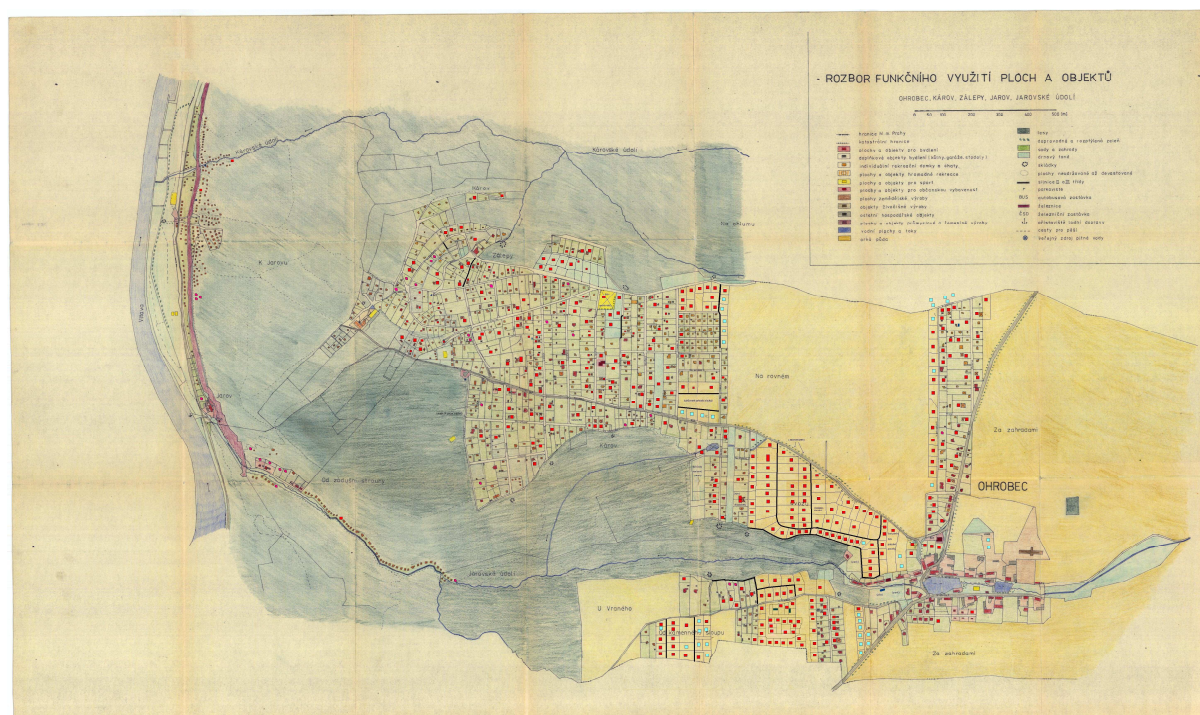
Transformace ODB znamenala přirozeně nárůst počtu trvale obydlených domů ve sledovaném období. Tento jev je způsobován již zmíněnou přestavbou ODB, ve velké míře však také výstavbou nových objektů. Novostavby jsou situovány blíže historickému centru Ohrobce, ve většině případů se jedná o nově parcelované území. Vznikají tak „nové luxusní čtvrti“, které výrazně mění tvář původního území. Velký počet nově vzniklých staveb může často znamenat střet druhého bydlení a suburbanizace. Nejvíce je tato skutečnost patrná

v části U Vraného, kde nově vystavěné objekty spolu s původními zahrádkářskými chatičkami působí značně nepřírozně. Tento střet může krom neesteticky vyhlížející krajiny vyvolávat i řadu problémů sociálního charakteru.

Při výstavbách nových objektů, potažmo i při odkoupení pozemků, kde se nachází již nevyužívaná stavba, hraje velkou roli výkupní cena 1 m² pozemku. V Ohrobci je tato cena velmi individuální, všechny pozemky jsou dnes v soukromém vlastnictví a rozhoduje tedy tržní cena. Průměrná suma činí 2 600 Kč za 1 m², může však dosahovat až 3 000 Kč za 1 m². Na obecním úřadě v Dolních Břežanech byla zjištěna průměrná výkupní cena 3 000 Kč za 1 m², rozhoduje zde také tržní hodnota pozemků. Je třeba však vidět fakt, že v MÚ dochází k nové výstavbě z velké části jenom v obci Ohrobec. Na území obce Dolní Břežany, která zasahuje do MÚ, dochází spíše k přestavbám či budování nových objektů na již vytyčené parcele vlastníka. V některých případech v MÚ také dochází v důsledku složitých majetkoprávních vztahů ke zpustnutí pozemku. Tento příklad dokládá příloha č. 7.

Celkové změny ve funkčním využití ploch a objektů mezi lety 1992 a 2008 znázorňuje obrázek č. 11. Dle terénních šetření realizovaných v roce 2002 a 2008 bylo ve sledovaném období 192 objektů individuální rekreace změněno, přestavěno nebo jinak upraveno na objekt trvalého bydlení, což představovalo 20 % objektů existujících v roce 1992. Zcela nově postavěno bylo 182 objektů trvalého bydlení, což znamenalo nárůst oproti roku 1992 téměř o 170 %! Nově postavených objektů individuální rekreace bylo 26 (z toho 23 do roku 2002). Obrázek č. 11 potvrzuje, že oblasti nové výstavby objektů k trvalému bydlení jsou nejvíce situovány v oblasti „jižního“ a „středního“ Ohrobce (tyto oblasti jsou blíže popsány v kapitole 5.2 Charakteristika jednotlivých částí MÚ). Dále je na tomto obrázku možno vidět fakt, že nejvíce transformovaných objektů druhého bydlení se nachází v oblastech Károv a Zálepy, naopak lokality Jarov a Jarovského údolí si zachovávají svůj původní téměř neměnný charakter.

Obrázek č. 11: Změny ve funkčním využití ploch a objektů v MÚ



Pozn.: obrázek je uložen jako příloha k BP ve formátu .jpg spolu s legendou

5.4 Výsledky dotazníkového šetření

První dotazníkové šetření v této oblasti bylo realizováno v roce 1991. Výsledky jsou publikovány v DP Dany Fialové (Fialová 1992). Druhé šetření zde bylo v různých částech MÚ prováděno v roce 1998, třetí studenty PŘF v roce 2007. Dotazníky z roku 2007 jsem zpracoval a vyhodnotil, vybrané závěry jsou uvedeny níže. Skutečnost, že jsem měl k dispozici výsledky dvou dotazníkových šetření, mi umožnila porovnat výsledky obou šetření a zjistit na kolik se výsledky liší.

Vybraná zjištění jsem také mohl zhodnotit s obecnými trendy druhého bydlení platících v rámci celé České republiky. Při tomto srovnání však hraje velkou roli fakt, že oblast MÚ Ohrobce a Dolních Břežan je takřka výhradně chatovou oblastí. Některé vlastnosti týkajících se chalup či chat se totiž výrazně liší, jedná se např. o zastavěnou plochu, rozlohu pozemku apod. Chaty a rekreační domky tvoří přibližně polovinu ODB (druhou polovinu chalupy), závěry platící pro celou ČR jsou tudíž z poloviny ovlivněny vlastnostmi platících pro oblasti s převládajícími chalupami.

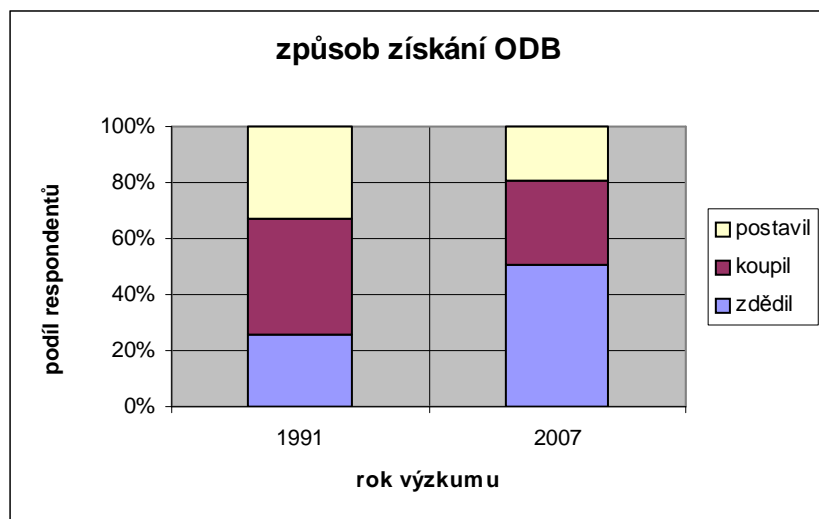
Zabývat se trendy vývoje v ČR a v MÚ tedy není příliš objektivní, přesto uvádím některá srovnání. Z dotazníkového šetření vzešel jako průměrný rok, od kdy je objekt

využíván, rok 1961. Pro ČR platí období největšího nárůstu druhého bydlení a především chataření v sedmdesátých letech a na počátku 80. let 20. století, způsobený zostřením tehdejší politické situace. Můžeme tedy konstatovat, že MÚ patří mezi první a tradiční oblasti s velkým výskytem ODB.

Zajímavým srovnáním může být možnost využití v budoucnu. V ČR uvažuje o možnosti změny funkce objektu druhého na objekt trvalého bydlení necelá jedna pětina vlastníku ODB. V rámci zkoumané lokality byl počet uvažujících vlastníků větší (21,6 %). Tato skutečnost nesporně souvisí s blízkou polohou MÚ s Prahou. Bytová situace českých velkoměst není obecně příliš dobrá, tudíž se v některých případech přeměna funkce objektů jeví jako rozumné řešení. Je třeba však dodat, že velkou roli zde hraje lokalita resp. vybavenost daného ODB. V místech, kde se nachází nekvalitní služby a zásobování, lze přeměnu rekreační na obytnou funkci předpokládat jen velmi ztěží. Pro zajímavost dokládám velmi nízkou dojížděkovou vzdálenost vlastníků ODB. V rámci ČR jsou dvě třetiny objektů vzdáleny do 30 km od místa bydliště. Pro MÚ se do této skupiny řadí zhruba 85 % všech respondentů.

Dotazníkové šetření z let 1992 a 2007 je lépe srovnatelné, i tady však nastávají určité problémy. V některých otázkách, kde se nedá očekávat výrazný trend vývoje, se výsledky poměrně značně liší. Jako názorný příklad uvádím odpovědi respondentů na otázku způsobu získání objektu znázorněný na grafu č. 1.

Graf č. 1: Způsob získání ODB v MÚ



Zdroj: Fialová 1992, dotazníkové šetření KSGRR 2007

Pozn.: pro zjednodušení položka „postavil“ je sloučena z možných odpovědí: postavil sám, postavil sám s rodinou, postavil sám s pomocí řemeslníků

V tomto případě je odlišnost odpovědí opravdu výrazná, např. 15 % nárůst majitelů, kteří zdědili svůj objekt, je poměrně zarážející. Jedním z možných vysvětlení může být fakt, že dotazníkové šetření probíhalo v různých lokalitách a netýkalo se stejných objektů, jednalo se tedy o náhodný výběr. Takto velký rozdíl však svědčí i o generační výměně majitelů ODB. Je třeba také zdůraznit, že takto velké rozdíly se mezi odpověďmi již nevyskytovaly.

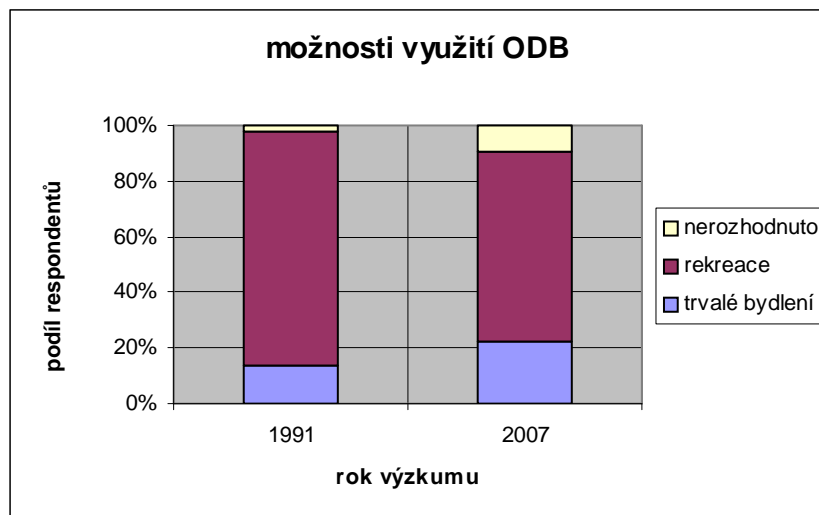
V roce 1992 bylo získáno 127 dotazníků, o 15 let později o 30 méně. V obou případech však bylo dosaženo 10% části z celkového počtu ODB. Můžeme tedy říci, že výsledky jsou dostatečně reprezentativní. Celkově se domnívám, že výsledky z obou šetření mají podobnou vypovídající hodnotu, neboť počet vlastníků ODB ve sledovaném období klesl také.

Zjištěné odpovědi, které se příliš nelišily, jsou např. otázky týkající se počtu obyvatelných místností a stálých lůžek. V roce 1992 vyšlo v průměru 2,5 místností se 4,3 lůžky. Z dotazníků získaných později vzešlo jako průměrné číslo 2,76 pro místnosti, resp. 4,01 pro stálá lůžka. Dá se předpokládat, že skutečná hodnota uvedených ukazatelů bude v intervalu těchto dvou hodnot. V obou případech jsou vypočtené hodnoty menší než je republikový průměr, což plyne z velké převahy chat nad chalupami v MÚ. Důležitá je především hodnota pro stálá lůžka, která se používá při výpočtech ukazatelů druhého bydlení. Pro ČR je platná hodnota 5.

V otázkách, zjišťujících jakou dobu v roce je objekt využíván, příliš mnoho změn také nenastalo. Množství majitelů, jež navštěvují ODB více než dvakrát do měsíce, se změnilo o pouhé dvě procenta na 59 % v roce 2007. U respondentů, kteří uvádějí návštěvnost chat či chalup dvakrát měsíčně, zůstal počet prakticky stejný a činí přibližně 19 %. Souhrnně lze tedy konstatovat, že téměř čtyři pětiny vlastníků druhého bydlení se zde rekreují dva a vícekrát měsíčně. Toto číslo je poměrně vysoké a naznačuje, že zkoumané území je typické pro tzv. „víkendové chataře“. Mimo jiné také vyvrací hypotézy z 90. let, které předpokládaly pokles zájmu o druhé bydlení. Zajímavým jevem může být sledování návštěvnosti během roku. Ve sledovaném období přibýlo majitelů, jež uvádějí návštěvnost po celou letní sezónu. Naopak ubylo především rekreantů, kteří navštěvují ODB 6 až 9 měsíců v roce. Počet navštěvujících více než 9 měsíců v roce zůstal téměř stejný. Tento jev si vysvětluji tím, že lidé v dnešní době mají větší možnosti rekreace, a to nejen v hlavní sezóně. Jedná se především o zájezdy typu „Last minit“, po kterých za posledních 15 let vzrostla poptávka. Do skupiny, u které se tyto hodnoty neměnily, bych radil především starší majitele ODB, kteří tyto zájezdy příliš nevyužívají.

Cenným zjištěním potvrzující hypotézu transformace druhého bydlení znázorňuje graf č. 2.

Graf č.2: Možnosti využití ODB v budoucnu



Zdroj: Fialová 1992, dotazníkové šetření KSGRR 2007

Z grafu znázorněného výše je zřejmý poměrně výrazný nárůst majitelů, jenž hodlají svůj ODB využívat k trvalému bydlení. Zvýšení ve sledovaném období činilo přesně 8 %. Přibýlo též vlastníků, kteří nejsou ještě zcela rozhodnutí, jak svůj objekt budou využívat v budoucnu. Tato skutečnost je dalším důkazem dokládajícím transformaci druhého bydlení v MÚ obcí Ohrobec a Dolní Břežany. Domnívám se, že trend zvyšujícího se počtu vlastníků druhého bydlení uvažujících o změně funkce svých objektů bude i nadále růst. Toto tvrzení však mohou potvrdit až budoucí práce zabývající se stejným územím.

Výsledek otázek týkajících se podmínek prodeje ODB byl pro mě zprvu poměrně překvapivý. V roce 1992 by se za žádných podmínek svého objektu nevzdalo 81 % respondentů, v roce 2007 takto smýšlejících vlastníků bylo již dokonce 94 %. Jen nepatrná část majitelů by vyměnila svůj objekt druhého bydlení za trvalý, případně by ho prodala. Zarážející pro mě byla především naprostá většina lidí, kteří by za žádných podmínek svůj objekt neopustili. Domnívám se, že to svědčí o silném vztahu vlastníků ODB k této lokalitě. Zároveň si majitelé v MÚ uvědomují pravděpodobný nárůst cen pozemků v blízkosti Prahy. Nechtějí se tedy zbavovat pozemků dnes, neboť by to nemuselo být příliš výhodné.

6. ZÁVĚR

Hlavním cílem bakalářské práce byla dokumentace transformace druhého bydlení v modelové oblasti obcí Ohrobec a Dolní Břežany. Předpokladem tedy byl snižující se počet objektů druhého bydlení a zároveň zvyšující se množství objektů obytné funkce. Aktuální stav byl zjištěn prostřednictvím terénního šetření a dá se říci, že se tento předpoklad v MÚ beze zbytku naplnil. Transformace druhého bydlení v této lokalitě začala již na začátku 90. let minulého století a po roce 2000 nadále pokračuje. Vývoj zachycuje tabulka č. 2 ,resp. obrázek č. 11. Od roku 1992 bylo v MÚ transformováno 20 % objektů rekreační funkce. Domnívám se však, že skutečný počet objektů sloužících k trvalému obývání může být ve skutečnosti ještě o něco vyšší. Část rekreatantů totiž může svůj ODB využívat k trvalému bydlení, aniž by tuto skutečnost nahlásila příslušným úřadům.

Z dosažených dat můžeme tvrdit, že transformace druhého bydlení je v MÚ hlavním trendem ve vývoji druhého bydlení po roce 1990, což byla jedna z výzkumných otázek týkající se samotné transformace. Potvrdilo se, že tato transformace je sice hlavním trendem ve vývoji druhého bydlení, avšak pouze v podobě přestavby objektů na trvalé bydlení. Zvýšený počet vlastníků ODB uvažujících o přeměně na trvalé bydlení zachycuje graf č. 2. Naprostá většina majitelů ODB v dotaznících uvedla, že nemá zájem o pronájem či dokonce prodej svých objektů. Dále se díky dotazníkovému šetření nepotvrdila hypotéza z 90. let, že bude zájem o druhé bydlení klesat, neboť čtyři pětiny vlastníků druhého bydlení uvedly, že se ve svém ODB rekreují dva a vícekrát měsíčně.

Další z výzkumných otázek se příliš nepotvrdila, resp. nemůžeme jí potvrdit ani vyvrátit. Prostřednictvím terénních šetření bylo zjištěno, že v MÚ v rozmezí let 1991 až 2002 bylo transformováno 110 ODB, v následujících šesti letech bylo takto přestavěno 82 objektů. Naopak počet ODB výrazněji klesal po roce 2002. S určitostí tedy nelze říct, jestli transformace druhého bydlení akceleruje zejména po roce 2000.

Dle terénního šetření i dat získaných z RSO můžeme potvrdit silný suburbanizační efekt Prahy. Dochází tak ke střetu druhého bydlení a suburbanizačního procesu. V MÚ je toho jasným příkladem jižní část Ohrobec. V zázemí Prahy se tento jev projevuje především v nejbližším okolí hlavního města, představuje ho např. zvýšená celková zatíženost území či index změny podílů rekreačních staveb na úhrnu všech staveb. Index změny vyjadřuje i skutečnost úbytku rekreační funkce téměř všech obcí v zázemí Prahy způsobenou residenční suburbanizací a transformací DB.

SEZNAM LITERATURY A ZDROJŮ

BARTOLOMOVÁ, P. (2006): Druhé bydlení v Beskydech (okres Frýdek – Místek). Bakalářská práce. KSGRR PřF UK Praha, 50 s.

BIČÍK, I. a kol. (2001): Druhé bydlení v Česku. KSGRR PřF UK Praha, 167 s.

Český statistický úřad, [http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/4E003F7AD9/\\$File/13010803.xls](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/4E003F7AD9/$File/13010803.xls), [15.3.2008]

Databáze ČÚZK 2005 elektronická podoba

DOHNAL, V. a kol. (1985): Rajonizace cestovního ruchu. 1. vyd. Praha, Merkur 1985, 166 s.

FIALOVÁ, D. (1992): Současný stav a perspektivy rekreačních lokalit v těsném zázemí Prahy. Diplomová práce. KSGRR PřF UK Praha, 70 s.

FIALOVÁ, D. (2000): Transformace druhého bydlení (v zázemí Prahy). Disertační práce. KSGRR PřF UK Praha, 136 s.

FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V. (2007): Nové trendy a dopady druhého bydlení. In: Kraft, S., Mičková, K., Rypl, J., Švec, P., Vančura, M., eds. Česká geografie v Evropském prostoru. Sborník XXI. Sjezdu České geografické společnosti, JČU PedF České Budějovice, ISBN 978-80-7040-986-2, s. 36-41

FIALOVÁ, D., NOVOTNÁ, E., VÁGNER, J. (2007): Druhé bydlení v Česku – chataření a chalupaření v proměnách generací. Katalog k výstavě. KSGRR PřF UK Praha, 17 s.

GARDAVSKÝ, V. (1968): Rekreační zázemí Prahy. Kandidátská disertační práce. KERG PřF UK Praha, 91 s.

HALL, C.M., MÜLLER, D.K. (2004): Tourism, Mobility and second Homes. Aspects of Tourism. 15 Channel View Publications, 304 s.

JOURA, L. (1944): Příspěvek k studiu sídelních poměrů v středním Povltaví a přilehlých oblastech. In: Věstník královské české společnosti nauk třída pro filosofii, historii a filologii, č. IV., s. 2-32

KELLER, J. (2008): Klid před bouří [on line]. Dostupné na <<http://www.advojka.cz/archiv/2008/4/klid-pred-bouri>> [16.4.2008]

KOWALCZYK, A. (1994): Geograficzno-społeczne problemy „drugich domów”. Uniwersytet Warszawski, Warszawa, 179 s.

KUČERA, M. (1992): Hlavní směry dojížděky do objektů individuální rekreace. Zprávy a rozborů ČSÚ, 35 s.

MALINOVÁ, K. (2006): Analýza druhého bydlení v Dolním Posázaví. Bakalářská práce. KSGRR PřF UK Praha, 50 s.

Mapový server mapy.cz. <http://www.mapy.cz/#x=133063936@y=135446784@z=12@mm>. [15.4.2009]

MARIOT, P. (1983): Geografia cestovného ruchu. Veda, Bratislava, 252 str.

OTRUBOVÁ, E. (1996): Objekty individuálnej rekreácie na Slovensku v roku 1991. In: Acta Universitatis Rerum Naturalium Comeniae, 39, s. 195-202.

OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Sociální geografie pražského městského regionu. KSGRR PřF UK Praha, 159 s.

PAGE, S., CONNER, J. (eds.) (2007): Sustainable Tourism I, II, III, IV. Routledge.

PIXOVÁ, E. (2007): Druhé bydlení na Písecku. Diplomová práce. KSGRR PřF UK Praha, 102 s.

PULDOVÁ, P. (2006): Vliv suburbanizace na změnu sociálního prostředí v zázemí Prahy. Diplomová práce. KSGRR PřF UK Praha, 111 s.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001, http://czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/scitani_lidu_2001, [17.3.2008]

Statistický lexikon obcí České republiky 1992. ČSÚ, Praha, 1994, 895 s.

ŠTĚPÁNEK, V., KOPAČKA, L., ŠÍP, J. (2001): Geografie cestovního ruchu. Karolinum Praha, 228 s.

VÁGNER, J. (1994): Současný stav a perspektivy rekreace na Broumovsku (se zaměřením na individuální krátkodobou rekreaci a region Hostovicko). Magisterská práce. PřF UK Praha, 96 s.

VÁGNER, J. (1999): Geografické aspekty druhého bydlení v České republice. Disertační práce. KSGRR PřF UK Praha, 201 s.

VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. (2004): Regionální diferenciacie druhého bydlení v Česku. KSGRR PřF UK Praha, 286 s.

VYSTOUPIL, J. a kolektiv (2007): Návrh nové rajonizace cestovního ruchu ČR. Masarykova univerzita v Brně, Brno, 98 s.

ZBÍRAL, J. (2008): Transformace druhého bydlení v povodí Kocáby. Bakalářská práce. KSGRR PřF UK Praha, 49 s.

PŘÍLOHY

Příloha č.1: Charakteristiky druhého bydlení v okrese Praha-západ v letech 1991 až 2006

| | ČSÚ | | | RSO 2006 | | ČSÚ 1991 | | |
|------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------|--------------------------------|
| | NBDRV 2001 | počet obyvatel 2008 | rozloha [km ²] | budova pro bydlení | budova pro rodinou rekreaci | Neobydlené byty | OIR | |
| | | | | | | | celkem | Z toho vyčleněné chalupy |
| Bojanovice | 32 | 427 | 10,97 | 181 | 279 | 52 | 304 | 6 |
| Bratřínov | 8 | 135 | 4,21 | 56 | 98 | 12 | 144 | 3 |
| Březová- Oleško | 20 | 697 | 6,72 | 221 | 747 | - | - | - |
| Buš | 11 | 283 | 6,84 | 102 | 75 | 19 | 79 | 0 |
| Černolice | 23 | 238 | 3,18 | 137 | 203 | 49 | 239 | 4 |
| Černošice | 36 | 5788 | 9,06 | 1657 | 1194 | 115 | 1318 | 0 |
| Červený Újezd | 13 | 944 | 5,34 | 276 | 0 | 28 | 0 | 0 |
| Číčovice | 7 | 280 | 6,53 | 95 | 1 | 18 | 2 | 1 |
| Čisovice | 72 | 835 | 12 | 306 | 257 | 96 | 393 | 1 |
| Davle | 61 | 1323 | 7,42 | 339 | 244 | 72 | 586 | 1 |
| Dobrovíz | 4 | 460 | 5,95 | 189 | 0 | 29 | 1 | 1 |
| Dobříč | 0 | 285 | 3,49 | 99 | 0 | 18 | 0 | 0 |
| Dobříchovice | 28 | 3144 | 10,91 | 796 | 220 | 80 | 368 | 6 |
| Dolany | 52 | 701 | 5,5 | 260 | 67 | 61 | 76 | 4 |
| Dolní Břežany | 38 | 2476 | 10,66 | 562 | 130 | 49 | 510 | 0 |
| Drahelčice | 6 | 435 | 4,78 | 135 | 6 | 22 | 12 | 0 |
| Holubice | 12 | 755 | 8,02 | 226 | 0 | 43 | 1 | 0 |
| Horoměřice | 9 | 2675 | 8,04 | 705 | 55 | 45 | 60 | 2 |
| Hostivice | 19 | 6752 | 14,48 | 1557 | 1 | 139 | 5 | 2 |
| Hradištko | 41 | 1516 | 11,9 | 332 | 1334 | 95 | 1707 | 0 |
| Hvozdnice | 50 | 366 | 4,71 | 182 | 207 | 72 | 236 | 0 |
| Choteč | 20 | 319 | 3,7 | 109 | 30 | 27 | 45 | 0 |
| Chrášťany | 1 | 683 | 4,16 | 177 | 0 | 12 | 3 | 1 |
| Chýně | 4 | 1183 | 4,99 | 212 | 7 | 27 | 12 | 0 |
| Chýnice | 2 | 312 | 4,19 | 212 | 2 | 12 | 4 | 2 |
| Jeneč | 10 | 1139 | 7,34 | 332 | 0 | 43 | 0 | 0 |
| Jesenice | 15 | 5289 | 17,52 | 1351 | 85 | 71 | 172 | 0 |
| Jílové u Prahy | 85 | 3756 | 16,24 | 920 | 690 | 160 | 1457 | 6 |
| Jíloviště | 19 | 625 | 14 | 219 | 119 | 29 | 167 | 0 |
| Jinočany | 2 | 983 | 3,75 | 235 | 1 | 17 | 1 | 0 |
| Kamenný Přívoz | 202 | 1219 | 6,27 | 477 | 617 | 151 | 1012 | 12 |
| Karlík | 9 | 415 | 1,88 | 123 | 43 | - | - | - |
| Klínec | 25 | 445 | 5,16 | 173 | 103 | 38 | 165 | 0 |
| Kněževes | 3 | 523 | 2,57 | 168 | 18 | 18 | 4 | 0 |
| Kosoř | 9 | 799 | 3,89 | 237 | 47 | 24 | 63 | 0 |
| Kytín | 35 | 370 | 10,88 | 146 | 180 | 45 | 374 | 0 |
| Lety | 19 | 1040 | 3,24 | 342 | 144 | 42 | 341 | 0 |
| Libčice nad Vltavou | 34 | 3238 | 7,1 | 692 | 18 | 132 | 30 | 1 |
| Libeň | 12 | 985 | 13,63 | 274 | 206 | 51 | 284 | 0 |
| Lichoceves | 9 | 167 | 5,18 | 75 | 28 | 19 | 0 | 0 |

| Název obce | ČSÚ | | | RSO 2006 | | ČSÚ 1991 | | |
|------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------|--------------------------------|
| | NBDRV 2001 | počet obyvatel 2008 | rozloha [km ²] | budova pro bydlení | budova pro rodinou rekreaci | Neobydlené byty | OIR | |
| | | | | | | | celkem | Z toho vyčleněné chalupy |
| Líšnice | 26 | 434 | 7,39 | 151 | 364 | 30 | 400 | 0 |
| Měchenice | 26 | 660 | 1,33 | 250 | 138 | 38 | 208 | 0 |
| Mníšek pod Brdy | 91 | 4335 | 26,5 | 860 | 480 | 162 | 656 | 14 |
| Nučice | 9 | 1188 | 5,95 | 341 | 148 | 45 | 164 | 6 |
| Ohrobec | 3 | 899 | 4,34 | 303 | 183 | 41 | 473 | 0 |
| Okor | 18 | 66 | 2,13 | 31 | 63 | 16 | 106 | 0 |
| Okrouhlo | 32 | 565 | 8,31 | 185 | 122 | 49 | 245 | 0 |
| Ořech | 4 | 815 | 4,77 | 275 | 55 | 24 | 83 | 0 |
| Petrov | 122 | 446 | 11,14 | 187 | 415 | 99 | 998 | 0 |
| Pohoří | 2 | 254 | 8,78 | 33 | 225 | 27 | 372 | 0 |
| Průhonice | 4 | 2448 | 7,69 | 642 | 2 | 46 | 22 | 1 |
| Psáry | 20 | 2947 | 11,23 | 760 | 571 | 50 | 808 | 0 |
| Ptice | 15 | 542 | 7,82 | 188 | 153 | 43 | 161 | 7 |
| Roblín | 6 | 210 | 5,61 | 44 | 19 | 12 | 19 | 3 |
| Roztoky | 30 | 7050 | 8,44 | 1661 | 56 | 119 | 92 | 1 |
| Rudná | 38 | 4226 | 8,19 | 1182 | 12 | 98 | 14 | 0 |
| Řevnice | 62 | 3026 | 10,14 | 1053 | 234 | 103 | 260 | 0 |
| Řitka | 14 | 818 | 3,93 | 223 | 165 | 31 | 209 | 0 |
| Slapy | 100 | 741 | 20,24 | 330 | 720 | 110 | 811 | 15 |
| Statenice | 18 | 932 | 3,78 | 210 | 115 | 29 | 182 | 13 |
| Středokluky | 2 | 921 | 5,54 | 267 | 0 | 49 | 0 | 0 |
| Svrkyně | 16 | 277 | 5,9 | 89 | 5 | 37 | 0 | 0 |
| Štěchovice | 26 | 1603 | 14,3 | 498 | 622 | 118 | 991 | 2 |
| Tachlovice | 15 | 564 | 6,36 | 180 | 0 | 18 | 10 | 4 |
| Trnová | 7 | 133 | 4,27 | 59 | 108 | 5 | 116 | 0 |
| Třebotov | 30 | 1136 | 6,88 | 344 | 92 | 48 | 219 | 11 |
| Tuchoměřice | 16 | 1140 | 8,88 | 354 | 13 | 44 | 16 | 1 |
| Tursko | 7 | 584 | 8,97 | 156 | 1 | 17 | 0 | 0 |
| Úholičky | 25 | 650 | 4,26 | 220 | 10 | 29 | 28 | 9 |
| Úhonic | 26 | 926 | 9,94 | 333 | 15 | 41 | 25 | 0 |
| Únětice | 4 | 592 | 3,16 | 194 | 5 | 14 | 8 | 0 |
| Velké Přílepy | 5 | 2065 | 5,67 | 484 | 0 | 32 | 0 | 0 |
| Vestec | 3 | 1923 | 4,72 | 403 | 1 | 19 | 5 | 0 |
| Vonoklasy | 24 | 452 | 3,03 | 157 | 88 | 39 | 94 | 5 |
| Vrané nad Vltavou | 57 | 2145 | 4,26 | 485 | 331 | 100 | 560 | 0 |
| Všenory | 20 | 1542 | 3,55 | 483 | 393 | 46 | 445 | 6 |
| Zahořany | 23 | 218 | 2,72 | 94 | 60 | 27 | 68 | 0 |
| Zbuzany | 1 | 731 | 4,91 | 237 | 0 | 23 | 0 | 0 |
| Zlatníky- Hodkovice | 7 | 1091 | 7,66 | 311 | 0 | 13 | 13 | 7 |
| Zvole | 17 | 1449 | 7,01 | 460 | 168 | 18 | 1287 | 0 |

Zdroj: SLDB 1991, SLDB 2001, RSO 2006, www.czso.cz

Příloha č.2: Charakteristiky druhého bydlení v okrese Praha-východ v letech 1991 až 2006

| Název obce | ČSÚ | | | RSO 2006 | | ČSÚ 1991 | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------|--------------------------------|
| | NBDRV 2001 | počet obyvatel 2008 | rozloha [km ²] | budova pro bydlení | budova pro rodinou rekreaci | Neobydlené byty | OIR | |
| | | | | | | | celkem | Z toho vyčleněné chalupy |
| Babice | 42 | 430 | 5,57 | 155 | 187 | 44 | 208 | 4 |
| Bašť | 22 | 845 | 7,8 | 236 | 5 | 34 | 0 | 0 |
| Bořanovice | 2 | 624 | 5,35 | 167 | 19 | 16 | 26 | 0 |
| Brandýs n. L.- St. Boleslav | 42 | 16214 | 22,67 | 3069 | 68 | 347 | 75 | 0 |
| Brázdim | 7 | 612 | 5,46 | 199 | 0 | 27 | 0 | 0 |
| Březí | 24 | 352 | 3,08 | 122 | 114 | 27 | 129 | 0 |
| Čakovičky | 7 | 338 | 3,16 | 132 | 0 | 18 | 1 | 1 |
| Čelákovice | 41 | 10974 | 15,87 | 2049 | 249 | 242 | 243 | 1 |
| Čestlice | 0 | 516 | 4,43 | 167 | 0 | 7 | 1 | 0 |
| Dobročovice | 0 | 163 | 3,58 | 57 | 3 | 15 | 4 | 0 |
| Dobřejuvice | 14 | 757 | 3,84 | 200 | 1 | 30 | 0 | 0 |
| Doubek | 34 | 221 | 3,68 | 107 | 5 | 39 | 6 | 0 |
| Dřevčice | 3 | 567 | 5,62 | 149 | 0 | 13 | 0 | 0 |
| Herink | 1 | 70 | 2,73 | 31 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Horoušany | 23 | 656 | 7,04 | 224 | 48 | 52 | 58 | 0 |
| Hovorčovice | 4 | 1611 | 2,1 | 566 | 4 | 17 | 11 | 0 |
| Hrusice | 51 | 570 | 5,43 | 184 | 368 | 46 | 401 | 0 |
| Husinec | 34 | 952 | 2,98 | 252 | 104 | 53 | 183 | 45 |
| Jenštejn | 4 | 703 | 5,09 | 115 | 4 | 23 | 6 | 1 |
| Jirny | 40 | 1759 | 8,24 | 637 | 131 | 92 | 164 | 13 |
| Kaliště | 59 | 195 | 6,24 | 112 | 462 | 88 | 586 | 2 |
| Kamenice | 31 | 3458 | 17,36 | 752 | 1123 | 58 | 1197 | 16 |
| Káraný | 36 | 593 | 8,94 | 207 | 737 | 46 | 928 | 0 |
| Klecany | 5 | 2184 | 10,17 | 503 | 32 | 61 | 43 | 0 |
| Klíčany | 4 | 319 | 4,02 | 76 | 1 | 6 | 3 | 0 |
| Klokočná | 18 | 174 | 2,84 | 77 | 41 | 25 | 40 | 0 |
| Kojetice | 12 | 617 | 5,57 | 230 | 0 | 37 | 4 | 0 |
| Kostelec u Křížků | 7 | 535 | 4,1 | 171 | 79 | 36 | 82 | 0 |
| Křenice | 11 | 365 | 4,01 | 114 | 0 | 16 | 1 | 1 |
| Křížkový Újezdec | 10 | 177 | 4,85 | 70 | 5 | 21 | 4 | 0 |
| Kunice | 71 | 824 | 10,4 | 324 | 331 | 64 | 363 | 14 |
| Květnice | 5 | 789 | 2,84 | 227 | 5 | 23 | 3 | 0 |
| Lázně Toušeň | 31 | 1145 | 5,55 | 400 | 16 | - | - | - |
| Líbeznice | 5 | 1558 | 5,98 | 518 | 4 | 41 | 1 | 0 |
| Louňovice | 29 | 695 | 4,42 | 257 | 313 | 41 | 346 | 0 |
| Máslovice | 7 | 278 | 3,1 | 105 | 11 | 18 | 17 | 1 |
| Měšice | 11 | 1244 | 4,37 | 361 | 0 | 43 | 6 | 0 |
| Mirošovice | 28 | 968 | 5,37 | 293 | 278 | 34 | 292 | 0 |
| Mnichovice | 104 | 2736 | 8,31 | 782 | 666 | 203 | 905 | 0 |
| Modletice | 0 | 507 | 3,44 | 72 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Mochov | 16 | 1102 | 9,32 | 287 | 0 | 42 | 0 | 0 |
| Mratín | 7 | 870 | 4,88 | 245 | 3 | 30 | 4 | 0 |
| Mukařov | 113 | 1641 | 6,32 | 548 | 329 | 135 | 495 | 11 |
| Nehvizdy | 5 | 1461 | 9,83 | 341 | 1 | 49 | 0 | 0 |

| Název obce | ČSÚ | | | RSO 2006 | | ČSÚ 1991 | | |
|---------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------|--------------------------------|
| | NBDRV 2001 | počet obyvatel 2008 | rozloha [km ²] | budova pro bydlení | budova pro rodinou rekreaci | Neobydlené byty | OIR | |
| | | | | | | | celkem | Z toho vyčleněné chalupy |
| Nová Ves | 6 | 251 | 1,94 | 79 | 0 | 15 | 0 | 0 |
| Nový Vestec | 35 | 333 | 3,14 | 143 | 122 | 39 | 123 | 0 |
| Nupaky | 3 | 305 | 3,18 | 79 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Odolena Voda | 33 | 5262 | 11,23 | 546 | 4 | 95 | 7 | 7 |
| Ondřejov | 94 | 1176 | 18,16 | 475 | 359 | 139 | 367 | 11 |
| Panenské Břežany | 14 | 567 | 5,8 | 176 | 35 | 25 | 52 | 1 |
| Pětihosty | 13 | 173 | 3,85 | 65 | 16 | - | - | - |
| Petrův | 15 | 400 | 4,7 | 135 | 32 | 33 | 34 | 0 |
| Podolanka | 2 | 505 | 3,29 | 159 | 1 | 14 | 2 | 0 |
| Polerady | 1 | 220 | 3,86 | 70 | 1 | 9 | 1 | 0 |
| Popovičky | 8 | 266 | 5,19 | 100 | 1 | 14 | 5 | 3 |
| Postřižín | 5 | 344 | 4,43 | 112 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Předboj | 11 | 483 | 4,07 | 165 | 1 | 23 | 3 | 3 |
| Přezletice | 21 | 843 | 4,16 | 308 | 1 | 21 | 4 | 0 |
| Radějovice | 1 | 260 | 5,12 | 75 | 135 | 17 | 135 | 5 |
| Radonice | 8 | 653 | 4,77 | 226 | 0 | 19 | 0 | 0 |
| Řehenice | 59 | 439 | 15,32 | 146 | 173 | 36 | 419 | 44 |
| Říčany | 92 | 12388 | 25,8 | 2847 | 521 | 327 | 726 | 0 |
| Sedlec | 1 | 189 | 1,87 | 71 | 3 | 6 | 0 | 0 |
| Senohraby | 43 | 1006 | 3,43 | 357 | 279 | 86 | 355 | 0 |
| Sibřina | 16 | 572 | 4,42 | 195 | 2 | 35 | 4 | 0 |
| Sluhy | 8 | 634 | 4,57 | 209 | 2 | 23 | 0 | 0 |
| Sluštice | 17 | 326 | 4,1 | 119 | 43 | 29 | 47 | 1 |
| Strančice | 44 | 1734 | 11,62 | 568 | 120 | 92 | 148 | 2 |
| Struhařov | 39 | 635 | 5,79 | 223 | 198 | 53 | 219 | 2 |
| Sulice | 20 | 1269 | 9,88 | 346 | 37 | 39 | 39 | 0 |
| Svémyslice | 0 | 138 | 3,45 | 30 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Světice | 7 | 900 | 1,17 | 257 | 80 | 27 | 89 | 0 |
| Svojetice | 25 | 637 | 2,57 | 200 | 448 | 32 | 477 | 0 |
| Šestajovice | 14 | 2206 | 5,46 | 712 | 110 | 48 | 163 | 0 |
| Škvorec | 49 | 1099 | 12,74 | 388 | 56 | 80 | 101 | 0 |
| Tehov | 22 | 536 | 8,2 | 150 | 178 | 30 | 196 | 0 |
| Tehovec | 23 | 330 | 2,78 | 136 | 106 | - | - | - |
| Úvaly | 39 | 5313 | 10,97 | 1477 | 87 | 154 | 106 | 0 |
| Veleň | 12 | 859 | 6,96 | 261 | 10 | 28 | 0 | 0 |
| Veliká Ves | 7 | 262 | 5,69 | 87 | 0 | - | - | - |
| Velké Popovice | 111 | 2174 | 15,62 | 667 | 241 | 151 | 248 | 9 |
| Větrušice | 14 | 400 | 2,85 | 115 | 4 | 38 | 0 | 0 |
| Vodochody | 11 | 482 | 4,94 | 192 | 9 | 33 | 15 | 1 |
| Všestary | 39 | 574 | 4,44 | 241 | 50 | 31 | 120 | 0 |
| Vyšehořovice | 19 | 557 | 6,59 | 163 | 1 | 47 | 5 | 2 |
| Zápy | 17 | 706 | 8,76 | 241 | 0 | 60 | 0 | 0 |
| Zdiby | 24 | 1898 | 9,68 | 500 | 1071 | 39 | 1215 | 1 |
| Zeleneč | 8 | 2355 | 10,72 | 625 | 4 | 62 | 10 | 0 |
| Zlatá | 5 | 100 | 1,12 | 37 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| Zlonín | 2 | 198 | 3,09 | 95 | 1 | 21 | 2 | 1 |

| Název obce | ČSÚ | | | RSO 2006 | | ČSÚ 1991 | | |
|------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------|--------------------------------|
| | NBDRV 2001 | počet obyvatel 2008 | rozloha [km ²] | budova pro bydlení | budova pro rodinou rekreaci | Neobydlené byty | OIR | |
| | | | | | | | celkem | Z toho vyčleněné chalupy |
| Zvánovice | 41 | 381 | 6,51 | 168 | 108 | 42 | 116 | 0 |

Zdroj: SLDB 1991, SLDB 2001, RSO 2006, www.czso.cz

Příloha č.3: ODB nacházející se severně od historického centra Ohrobce



Zdroj: foto autora

Pozn.: Dřevěná chata je ukázkou „skromného“ typu druhého bydlení, tento ODB se nachází v severní části Ohrobce, kde se vedle vyskytují jak ODB tak i objekty sloužící k trvalému bydlení. Za zmínku též stojí poměrně velká parcela, na které je chata vystavěna.

Příloha č.4: Výstavba objektu obytné funkce



Zdroj: foto autora

Pozn.: Na snímku je vyobrazen nový objekt sloužící k trvalému obývání. Výstavba je realizována na stejné parcele, kde se kdysi nacházel, dnes již demolovaný ODB. Snímek je pořízen ze stejné ulice, jako chata uvedena v příloze č.3.

Příloha č.5: Extravagantní objekt trvalého bydlení



Zdroj: foto autora

Pozn.: Objekt je situován také v severní části Ohrobce. Poskytuje představu o rozmanitosti objektů nacházející se v MÚ. Zobrazený dům byl postaven na nově vytyčených parcelách. Důsledkem toho se v této části Ohrobce nacházejí v jedné linii výhradně novostavby.

Příloha č.6: Nízkoenergetický typ novostavby



Zdroj: foto autora

Pozn.: Objekt trvalého bydlení se nachází jen v těsné blízkosti objektu zobrazeným výše. Dokládá fakt, že nově vzniklé stavby mohou být vizuálně velmi různorodé.

Příloha č.7: Zchátralý ODB



Zdroj: foto autora

Pozn.: Na této parcele se dříve nacházel ODB, dnes je toto místo opuštěné a značně znehodnocené. Tento jev je pravděpodobně způsoben složitými majetkoprávními vztahy. Foto je pořízeno z osady Károv.

Příloha č.8: Přestavba ODB



Zdroj: foto autora

Pozn.: Na snímku je možno vidět typickou postupnou přestavbu ODB na objekt sloužící k trvalému bydlení. Foto je pořízeno z osady Károv.

Příloha č.9: ODB na Jarově



Zdroj: foto autora

Pozn.: Na fotografii je zachycena oblast Jarova, která si zachovává svou typickou a výrazně odlišnou tvář od zbytku MÚ. Neprobíhá zde přestavba ani výstavba nových objektů, zdejší oblast zůstává prakticky nezměněna již mnoho let (výjimkou jsou ODB ležící u břehu Vltavy poničené povodní v roce 2002).

Příloha č.10: Přestavba ODB (2)



Zdroj: foto autora

Pozn.: Přestavovaný objekt se nachází v Jarovském údolí. Kolem Jarovského potoka se vyskytují téměř výhradně objekty sloužící k rekreaci, pouze na konci údolí se nachází několik objektů k trvalému bydlení. Proces přestavby zobrazený na fotografii není typický pro tuto lokalitu, ale pro ostatní lokality v MÚ ano.